

PROSPEKT INFORMACYJNY

**KAMIENICA
MICKIEWICZA**

**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego
z częścią usługową, garażem podziemnym, zjazdem, ścianami oporowymi i
infrastrukturą techniczną**

ul. A. Mickiewicza i Świętojańska, Białystok, woj. podlaskie

gmina Białystok, dz. nr ew. 1775/2, obręb 0011 - Śródmieście, ID dz. 206101_1.0011.1775/2

DEWELOPER



DOT Sp. z o. o.

ul. Świętojańska 16/2, 15-085 Białystok

KRS: 0001013691 NIP: 5423461751

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2024.695 z dnia 2024.05.06 ze zmianami Dz.U. 2025.758, Dz.U. 2025.1167).

Dane zawarte w niniejszym prospekcie są zgodne z najlepszą wiedzą Inwestora oraz przedstawione przy zachowaniu należytej staranności.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego. Data sporządzenia prospektu 01.11.2025 r.

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	DOT sp. z o. o.	
Adres	ul. Świętojańska 16/2, 15-085 Białystok	
Nr NIP i REGON	5423461751	524201678
Nr telefonu	+48 692401254	
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupadot.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.kamienicamickiewicza.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)		
Adres	Nie dotyczy	
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Adres	Nie dotyczy	
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Adres	Nie dotyczy	
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego, w tym na kwotę powyżej 100 000 złotych.	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

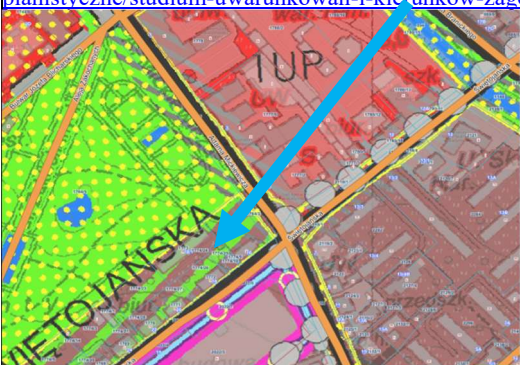
t	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. A. Mickiewicza 6 Białystok, gmina Białystok, dz. nr ew. 1775/2, obręb 0011 - Śródmieście, ID dz. 206101_1.0 Działka jest w trakcie podziału aby oddzielić od siebie istniejący i nowobudowany budynek.
Numer księgi wieczystej	KW nr BI1B/00126237/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale	Brak obciążeń. W Dziale IV księgi wieczystej o numerze BI1B/00126237/7 – widnieje komentarz do migracji „Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 1”. Jest to Informacja techniczna służąca do migracji. W przyszłości mogą pojawić się wpisy roszczeń o ustanowienie hipoteki na rzecz Banków Hipotecznych, jeżeli

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

* Niepotrzebne

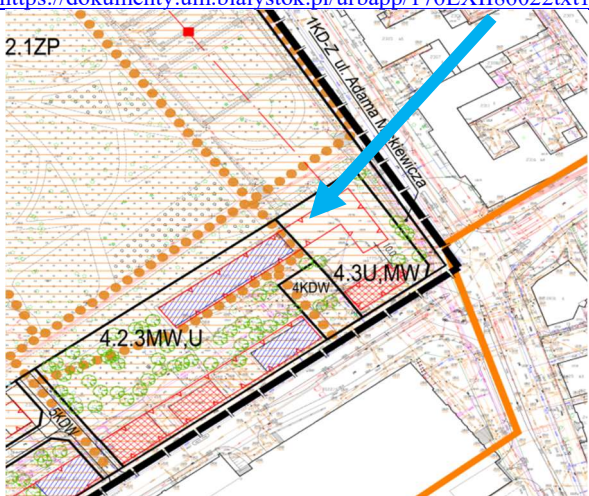
Deweloper: DOT sp. z o. o., ul. Świętojańska 16/2, 15-085 Białystok, tel: +48 692401254

Wykonawca projektu: Efemeryda Adrian Hołub, ul. Malinowa 16/3, 02-495 Warszawa, +48 608 577 042, www.geodetic.co

czwartym księgi wieczystej	klient w celu zakupu lokalu od Dewelopera w przedsięwzięciu deweloperskich będzie posiłkował się kredytem udzielonym przez taki bank.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): - Nieruchomość i istniejący budynek na terenie inwestycji (zlokalizowany przy realizowanej inwestycji) objęte są formami ochrony zabytków (czytaj opisy w dalszych sekcjach) - Na południe za ul. Świętojańską zgodnie z planem miejscowym są tereny 1UC,U – obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 mkw, zabudowa usługowa. Jest to galeria handlowa Alfa - może wpływać na zwiększony ruch uliczny i hałas. - Na obszarze do 1km są liczne tereny kościołów – uciążliwość hałasu. - Ok. 500m na zachód znajduje się uniwersytecki Szpital Kliniczny w Białymstoku – uciążliwość hałasu, zwiększony ruch samochodowy. - Ok. 890m na południowy-zachód znajduje się cmentarz wojskowy. - Planowana jest rozbudowa Lotniska w Krywlanach, które znajduje się ok. 2,5km na południowy-zachód od terenu inwestycji. Będzie ona wpływać na ruch samolotowy, a zatem na hałas (czytaj opisy w dalszych sekcjach). - Planowana jest budowa trasy kolejowej Rail Baltica to jedna z najważniejszych inwestycji kolejowych realizowanych w kraju. Przedsięwzięcie będzie realizowane w wariantcie I: Białystok – Ełk – Olecko – Suwałki – Trakiszki – granica państwa. Zgodnie z informacjami na https://www.rail-baltica.pl/o-inwestycji/ w Białymstoku będzie nowy układ torowy, perony oraz pociągi komunikacyjne. Obecnie trwają prace nad opracowaniem dokumentacji projektowej. Może to wpłynąć na układ kolejowy w mieście, a więc może też oddziaływać na teren do 1km od inwestycji (czytaj opisy w dalszych sekcjach).
planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny Na stronie BIP UM w Białymstoku https://www.bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plan-ogolny-miasta-bialystok.html widnieje Uchwała Rady Miasta Białystok nr IV/49/24 z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Miasta Białystok. Na dzień pisania prospektu procedura jest na etapie sporządzania projektu planu ogólnego. Gmina nie posiada jeszcze uchwalonego planu ogólnego gminy. W związku z tym, do 30 czerwca 2026 r. lub do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Białegostoku uchwalonego uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. (z późniejszymi zmianami – obowiązujące jest Studium wprowadzone uchwałą nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r.) Obecnie obowiązujące dokumenty dla terenu opracowania oraz obszaru wokół znajdują się na stronie BIP https://www.bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/dokumenty-planistyczne/studium-uwartunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego/  Ryc. Fragment Studium miasta Białegostoku. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji. www.bialystok.maps.arcgis.com/

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Teren inwestycji jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej uchwałą LXII/860/22 z dnia 28.11.2022 r. https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf 2.1ZP  Ryc. Fragment planu miejscowego. Niebieską strzałką schematycznie oznaczono teren inwestycji
	Miejscowy plan odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Zgodnie z informacją podaną w Studium „W granicach administracyjnych miasta Białegostoku nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.”
	Inne ⁴	Uchwała nr III/36/18 Rady Miasta Białystok z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku https://edziennik.bialystok.uw.gov.pl/eli/POL_WOJ_PL/2018/5301/ogl/pol/pdf Strategia Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku https://www.bialystok.pl/pl/dla_mieszkancow/rozwoj_miasta/ Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z § 46. planu miejscowego obszar inwestycji został oznaczony, jako 4.3.U, MW – zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną..
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z § 46. planu miejscowego dla terenu 4.3.U, MW intensywność zabudowy – maksimum 3,0.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plan nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z § 46. planu miejscowego dla terenu 4.3.U, MW powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z § 46. planu miejscowego dla terenu 4.3.U, MW - maksimum 19,2 m, przy czym wysokość kalenicy budynku projektowanego maksymalnie do kalenicy budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z § 46. planu miejscowego dla terenu 4.3.U, MW powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z § 27 ust. 1 planu miejscowego „Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych); 2) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m ² , b) budynki zamieszkania zbiorowego – 10 miejsc postojowych na 100 łóżek, c) sale wystawowe, muzea – 10 miejsc postojowych na 100 odwiedzających (jednocześnie), d) szkoły wyższe – 5 miejsc postojowych na 100 studentów, 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, e) szkoły, przedszkola – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, f) szpitale, kliniki – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej, g) przychodnie – 4 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej, h) obiekty handlowe – 15 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej, i) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych; 3) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 10 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej. 2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych. 3. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.”
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z rozdziałem 2 planu miejscowego: „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu § 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej, z wyjątkiem terenów o których mowa w § 37, § 39, § 41: 1) ustala się: a) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych), b) 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 13, c) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew i krzewów, d) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające: - istniejące i projektowane główne ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne, - standardy projektowania, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 1 lit. c, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, e) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie, f) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic: - z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności, - w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, - z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych, g) zagospodarowanie zielenią towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z uwzględnieniem: - placów zabaw,

* Niepotrzebne

Deweloper: DOT sp. z o. o., ul. Świętojańska 16/2, 15-085 Białystok, tel: +48 692401254

Wykonanie projektu: Efemeryda Adrian Hołub, ul. Malinowa 16/3, 02-495 Warszawa, +48 608 577 042, www.geodetic.co

	- miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem, - terenowych urządzeń sportowych, - miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków; 2) dopuszcza się lokalizację: a) miejsc rekreacji, b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych, c) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze, d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp., e) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”). 2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. klonów, lip, wierzb, dębów, kasztanowców, brzoź, wiązów, świerków i jesionów, oznaczonych na rysunku planu: 1) ustala się: a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie; 2) dopuszcza się: a) wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia – z zastrzeżeniem lit. b, b) wycinkę drzew, o których mowa w lit. a, rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych. § 9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami. § 10. 1. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się: 1) na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem pkt 2-4; 2) na terenach o symbolach: 1.1ZP, 1.2ZP,KPL,KX, 1.3U,ZP,KPL, 2.1ZP, 2.2ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; 3) w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty przyjmuje się odnośnienie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; 4) w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu zdrowia przyjmuje się odnośnienie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach. 2. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.”
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Zgodnie z rozdziałem 5 planu miejscowego „§ 19. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie inwestycji znajduje się ujęty w ewidencji zabytków budynek mieszkalny, dom urzędników państwowych zlokalizowany przy ul. Świętojańskiej 16 (Karta Biała z 30.04.1980 r). Jest to budynek zlokalizowany przy realizowanym budynku, który wraz z przynależną mu nieruchomością gruntową zostanie wydzielony jako odrębna działka. Na stronie BIP UM w Białymstoku https://bip.bialystok.pl/urzed_miejski/rejestry_ewidencje_archiwa/gminna-ewidencja-zabytkow.html widnieje na liście „Dom w zespole budynków mieszkalnych kolonii urzędniczej” przy ul. Świętojańskiej 16. Decyzja WKZ nr Kl.WKZ-5340/22/84 z dn. 01.12.1984 r., nr rej. 583 (ob. A-304). W tym rejestrze są inne niż na portalu mapowym daty. Na rysunku planu miejscowego budynek na działce nie jest wykazany jako wpisany do ewidencji zabytków – jest to rozbieżność z portalem, a także z listą Gminnej Ewidencji Zabytków dostępnej na stronie BIP UM w Białymstoku Budynek na terenie inwestycji wpisany jest do rejestru zabytków – decyzja o wpisie do

rejestru nr 583 z 01.12.1984 – zmiana nr rejestru decyzji nr A-304 z 28.10.2010r.

Ryc. Obiekty wpisane do rejestru zabytków. <https://polska.e-mapa.net/> Niebieską linią schematycznie oznaczono teren inwestycji.

Cały obszar działki znajduje się w ramach rejestrowanego zabytku nieruchomego Decyzja nr 361 z 1975-06-20; A-374 z 2011-12-02; brak numeru z 2016-05-12; brak numeru z 2016-12-05; A-374 z 2011-12-02.



Ryc. Obszar rejestrowanego zabytku nieruchomego <https://polska.e-mapa.net/> Niebieską linią schematycznie oznaczono teren inwestycji.

Ryc. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków nieruchomych. <https://polska.e-mapa.net/> Niebieską linią schematycznie oznaczono teren inwestycji.

Zgodnie z rozdziałem 3 planu miejscowego „§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest część obszaru miasta Białegostoku, wpisana do rejestru zabytków decyzją WKZ z dnia 15 maja 1975 r. nr A-287 (tereny o symbolach: (...)) 4.3U,MW).

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

(...)

5) dom, ul. Świętojańska 16, 1927, nr rej.: A-304 dec. z 1.12.1984;

(...)”

Zgodnie z rysunkiem planu miejscowe przy północno-zachodniej granicy działki kończy się oś kompozycyjna i widokowa na pomnik/rzeźbę. Oś jest objęta ochroną. Zgodnie z § 15. planu „1. Obejmuje się ochroną następujące osie kompozycyjne i widokowe, oznaczone na rysunku planu:

(...)

4) oś widokową wzdłuż ul. Mickiewicza, zamkniętą projektowanym budynkiem na terenie o symbolu 4.3U,MW.

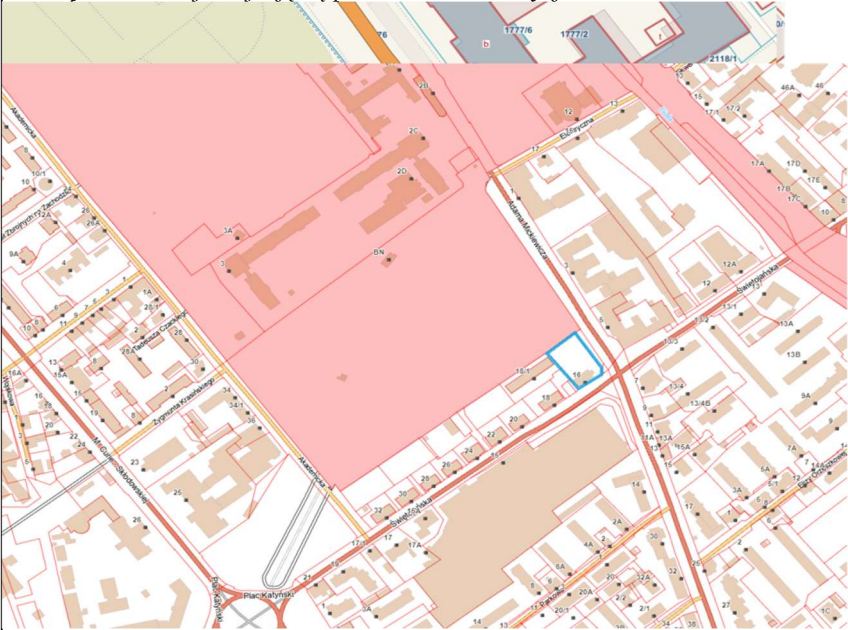
2. W odniesieniu do przestrzeni publicznych oraz osi kompozycyjnych i widokowych, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie perspektyw widokowych oraz powiązań przestrzennych i widokowych z położonymi wzdłuż ww. osi skwerami, wnętrzami urbanistycznymi, alejami i ulicami, b) podporządkowanie osiom kompozycyjnym i widokowym nowych nasadzeń zieleni, lokalizacji małej architektury oraz oświetlenia;

2) zakazuje się wprowadzania elementów i obiektów dysharmonizujących oraz przesłaniających widoki na obiekty zabytkowe, z wyjątkiem obiektów rekonstruowanych.

	§ 16. 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.” W dniu 18.05.2023 Urząd Miejski w Białymstoku Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków wydał kartę adresową zabytku nieruchomego Gminnej Ewidencji Zabytków. Zgodnie z kartą przy ul. Świętojańskiej 16 jest DOM w kolonii urzędniczej z 1924 r. Na karcie wyszczególniono formy ochrony: gminna i wojewódzka ewidencja zabytków dec. Nr A-304 z dni.1.12.1984 r., budynek znajduje się na obszarze wpisanym o rejestrze zabytków dec. Nr A-286 z dn. 1.09.1997 r. W dniu 17.04.2024 r. deweloper otrzymał pozwolenie na prace na nieruchomości położonej na obszarze układu urbanistycznego miasta Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków pod nr rej. A-286, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 1 września 1977 r. W dniu 11.07.2024 r. inwestor otrzymał decyzję o zmianie pozwolenia za zgodą stron. Pisma dostępne są do wglądu w siedzibie dewelopera. W decyzji o pozwoleniu na budowę odnotowane zostało: o wniosku dołączono pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 17.04.2024 r. znak: MKZ.4125.52.2024 (zmienione decyzją z dnia 11.07.2024 r. znak: MKZ.4125.52.2024) zezwalające na prowadzenie przedmiotowych robót budowlanych na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków pod m rej. A-286, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 1 września 1977 r.” W studium (po aktualizacji z 2023 r.) widnieje tożsamy numer A-286). Mając na uwadze powyższy złożony charakter nieruchomości zabytkowej. Deweloper min. w celu oddzielenia spraw budynku zabytkowego od zamierzenia inwestycyjnego przygotował projekt podziału nieruchomości i docelowo oddzieli budynek zabytkowy od inwestycji deweloperskiej.
--	---

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z planem miejscowym na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa. Obszar nie znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska. Na obszarze występują obiekty objęte ochroną konserwatorską – co wymaga uzgodnień w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Takie pozwolenia uzyskano, a szczegóły opisano w sekcji wyżej. Obszary rewitalizacji znajdują się poza terenem inwestycji.  Ryc. Obszary rewitalizacji https://bialystok.maps.arcgis.com/ Na niebiesko schematycznie oznaczono teren inwestycji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę „Obsługa komunikacyjna przedmiotowego zamierzenia budowlanego odbywać się będzie z drogi publicznej ul. Świętojańskiej drogą wewnętrzną - oznaczoną w planie miejscowym symbolem 4KDW oraz projektowanym zjazdem z drogi publicznej ul. A. Mickiewicza. W związku z planowaną inwestycją Inwestor zawarł z Miastem Białystok porozumienie (porozumienie z dnia 19.06.2023 r.), w którym zobowiązał się do zrealizowania inwestycji celu publicznego dostosowującej istniejący układ drogowy do funkcjonalnej obsługi inwestycji niedrogowej i zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego obejmującą przebudowę fragmentu pasa drogowego ul. Mickiewicza na odcinku działki niedrogowej o nr. ew. 1775/2 obr. 11 w zakresie poszerzenia drogi dla pieszych oraz likwidacji przeszkody architektonicznej w postaci schodów. Zgodnie z § 2 ust. 2 ww. porozumienia Inwestor zobowiązał się do zakończenia ww. inwestycji nie później niż na 21 dni przed złożeniem zawiadomienia do właściwego organu o zakończeniu budowy inwestycji niedrogowej.”
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z Rozdziałem 9. Planu „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej § 28. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejscowej 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 ustaleniemi 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. § 29. W zakresie zaopatrzenia w wodę: 1) ustala się: a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę, b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w rejonie ulic: 1KD-Z (A. Mickiewicza), 2KD-Z (M. Curie-Skłodowskiej), 3KD-L (Akademicka), Legionowej (poza granicami planu) 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. § 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych: 1) ustala się: a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych, b) odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego wzdłuż ulic: 1KD-Z (A. Mickiewicza), Legionowej (poza granicami planu) i Akademickiej (poza granicami planu) oraz do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 3KD-L (Akademicka), Legionowa (poza granicami planu) 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. § 31. 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 13, b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów; 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: 1KD-Z (A. Mickiewicza), 3KD-L (Akademicka), Świętojańska (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach, b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych. § 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: 1) ustala się: a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło, b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych: wzdłuż Bulwarów Józefa Blicharskiego, wzdłuż ulicy Z. Krasińskiego (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach, c) zaopatrzenie w ciepło w postaci pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej wzdłuż Bulwarów Józefa Blicharskiego, wzdłuż ulicy Z. Krasińskiego (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci parowych w sąsiadujących ulicach; 2) dopuszcza się: a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach: - przetwarzania energii elektrycznej, - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach), - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych, - spalania paliw stałych w istniejących indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW; b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione w lit. a.
--	---

	§ 33. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe: 1) ustala się: a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe, b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowych w ulicach: 1KD-Z (A. Mickiewicza), 2KD-Z (M. Curie-Skłodowskiej), 3KD-L (Akademicka) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach; 2) dopuszcza się: a) stosowanie gazów opałowych, b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego. § 34. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: 1) ustala się: a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem stacji SN/nN oraz 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 wewnętrznych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, 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 (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny), c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 3. § 35. 1. 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. 2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież: 1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach); 2) na terenach, o których mowa w §11; 3) umieszczanych na budynkach, położonych bezpośrednio w pierzei ul. A.Mickiewicza i ul.Świętojańskiej.”
--	---

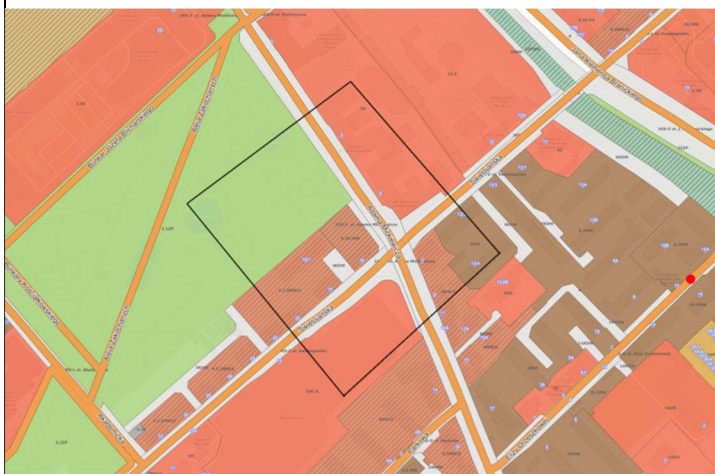
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnych wolnostojącego z garażem w bryle (decyzja o warunkach zabudowy dostępna w siedzibie dewelopera) Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: (decyzja o warunkach zabudowy dostępna w siedzibie dewelopera)	Nie dotyczy
---	--	-------------

	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy

Ustalenia obowiązującego m Ryc.iejscowego planu	Przeznaczenie terenu	W obszarze do 100m od terenu inwestycji obowiązują plany miejscowe (dostępne są na interaktywnej mapie w repozytorium urzędu Gminy w Białymstoku https://bialystok.repozytorium.app/index.php/view/map/?repository=rapp&project=Bialystok).
---	----------------------	---

Zgodnie z powyższym schematem planów do 100m znajdują się plany nr 176, 155 i 166:

- Plan 176 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej) uchwała LXII/860/22 z dnia 28.11.2022 r. <https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf> Rysunek uchwały <https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022rys1.tif> (tożsamy co dla terenu inwestycji).
- Plan 155 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej) uchwała LV/842/18, Dz. Urz. W.P. poz. 4360 z 30.10.2018 r. Tekst uchwały <https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/155LV84218txt1.pdf> Rysunek uchwały <https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/155LV84218rys1.tif>
- Plan 166 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej) uchwała nr XL/602/21, Dz. Urz. W.P. poz. 2579 z 29.06.2021r. Tekst uchwały <https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf> Rysunek uchwały <https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221rys1.tif>



Ryc. Fragmenty planów miejscowych <https://polska.e-mapa.net/>. Czarnym prostokątem schematycznie oznaczono obszar do 100m od terenu inwestycji.

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Do 100m na północ Do 100m na północ znajdują się tereny 2.1ZP – zieleni urządzonej. Jest to teren Parku Planty. Dalej na północ znajduje się teren 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Do 100m na północny-wschód Do 100m na północny-wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Do 100m na wschód Do 100m na wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny oraz tereny 2KD-Z- ul. Świętojańska oraz tereny 3MW,U- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, dalej tereny 2MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W ramach obszaru 2MW wydzielone na rysunku planu tereny ZP – wydzielone wewnętrzne „ZP”-zieleni urządzonej. Do 100m na południowy-wschód Do 100m na południowy-wschód są tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 3MW,U-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Do 100m na południe i południowy-zachód Do 100m na południe obowiązuje plan miejscowy nr 155 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/155LV84218txt1.pdf i zgodnie z tym planem znajdują się tam tereny 1KD-Z – ul. Świętojańska. Za ulicą są tereny 1UC,U – obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 mkw, zabudowa usługowa. Do 100m na zachód Do 100m na zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 4KDW – drogi wewnętrzne oraz tereny 4.2.3 MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Do 100m na północny-zachód Do 100m na północny-zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 2.1.ZP – zieleni urządzonej. Jest to teren Parku Planty.
--	---

	Maksymalna intensywność zabudowy	Do 100m na północ Do 100m na północ znajdują się tereny 2.1.ZP – zieleni urządzona. Jest to teren Parku Planty. Dalej na północ znajduje się teren 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Wskaźnik tych terenów nie dotyczy. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Zgodnie z planem maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 1U wynosi maksimum 3,3. Do 100m na północny-wschód Do 100m na północny-wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Zgodnie z planem maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 1U wynosi maksimum 3,3. Do 100m na wschód Do 100m na wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny oraz tereny 2KD-Z- ul. Świętojańska oraz tereny 3MW,U- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 3MW,U wynosi xxxx Dalej tereny 2MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zgodnie z planem maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 2MW wynosi xxxx W ramach obszaru 2MW wydzielone na rysunku planu tereny ZP – wydzielenie wewnętrzne „ZP”-zieleni urządzona. Do 100m na południowy-wschód Do 100m na południowy-wschód są tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 3MW,U-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 3MW,U wynosi xxxx Do 100m na południe i południowy-zachód Do 100m na południe obowiązuje plan miejscowy nr 155 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/155LV84218txt1.pdf i zgodnie z tym planem znajdują się tam tereny 1KD-Z – ul. Świętojańska. Za ulicą są tereny 1UC,U – obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 mkw, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 1UC,U wynosi xxxx Do 100m na zachód Do 100m na zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 4KDW – drogi wewnętrzne oraz tereny 4.2.3 MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna intensywność zabudowy dla terenu 4.2.3 MW,U wynosi xxxx Do 100m na północny-zachód Do 100m na północny-zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 2.1.ZP – zieleni urządzona. Jest to teren Parku Planty. Wskaźnik tych terenów nie dotyczy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Plany miejscowe nie określają wskaźnika maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 100m na północ Do 100m na północ znajdują się tereny 2.1ZP – zieleń urządzona. Jest to teren Parku Planty. Dalej na północ znajduje się teren 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Wskaźnik tych terenów nie dotyczy. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Zgodnie z planem maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 1U wynosi maksimum 65%. Do 100m na północny-wschód Do 100m na północny-wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Zgodnie z planem maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 1U wynosi maksimum 65%. Do 100m na wschód Do 100m na wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny oraz tereny 2KD-Z- ul. Świętojańska oraz tereny 3MW,U- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 3MW,U wynosi - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 75 %, - na pozostałej części terenu – maksimum 50 %. Dalej tereny 2MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zgodnie z planem maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 2MW wynosi maksimum 30%. W ramach obszaru 2MW wydzielone na rysunku planu tereny ZP – wydzielenie wewnętrzne „ZP”-zieleń urządzona. Do 100m na południowy-wschód Do 100m na południowy-wschód są tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 3MW,U-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 3MW,U wynosi - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 75 %, - na pozostałej części terenu – maksimum 50 %. Do 100m na południe i południowy-zachód Do 100m na południe obowiązuje plan miejscowy nr 155 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/155LV84218txt1.pdf i zgodnie z tym planem znajdują się tam tereny 1KD-Z – ul. Świętojańska. Za ulicą są tereny 1UC,U – obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 mkw, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 1UC,U wynosi maksimum 95% Do 100m na zachód Do 100m na zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 4KDW – drogi wewnętrzne oraz tereny 4.2.3 MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 4.2.3 MW,U wynosi - maksimum 40%. Do 100m na północny-zachód Do 100m na północny-zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 2.1.ZP – zieleń urządzona. Jest to teren Parku Planty. Wskaźnik tych terenów nie dotyczy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 100m na północ Do 100m na północ znajdują się tereny 2.1ZP – zieleń urządzona. Jest to teren Parku Planty. Dalej na północ znajduje się teren 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Wskaźnik tych terenów nie dotyczy. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Zgodnie z planem maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 1U wynosi maksimum 20m. Do 100m na północny-wschód Do 100m na północny-wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Zgodnie z planem maksymalna

	wysokość zabudowy dla terenu 1U wynosi maksimum 20m. Do 100m na wschód Do 100m na wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny oraz tereny 2KD-Z- ul. Świętojańska oraz tereny 3MW,U- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 3MW,U wynosi - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 20 m, - zabudowy położonej w narożniku ulic: 1KD-Z Adama Mickiewicza i 9KDW (pomiędzy budynkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków) – maksimum 5 m, - na pozostałej części terenu – maksimum 15 m. Dalej tereny 2MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zgodnie z planem maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 2MW wynosi maksimum 17m. W ramach obszaru 2MW wydzielone na rysunku planu tereny ZP – wydzielenie wewnętrzne „ZP”-zieleń urządzona. Do 100m na południowy-wschód Do 100m na południowy-wschód są tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 3MW,U-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 3MW,U wynosi - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 20 m, - zabudowy położonej w narożniku ulic: 1KD-Z Adama Mickiewicza i 9KDW (pomiędzy budynkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków) – maksimum 5 m, - na pozostałej części terenu – maksimum 15 m. Do 100m na południe i południowy-zachód Do 100m na południe obowiązuje plan miejscowy nr 155 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/155LV84218txt1.pdf i zgodnie z tym planem znajdują się tam tereny 1KD-Z – ul. Świętojańska. Za ulicą są tereny 1UC,U – obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 mkw, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 1UC,U wynosi maksimum 20m. Do 100m na zachód Do 100m na zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 4KDW – drogi wewnętrzne oraz tereny 4.2.3 MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 4.2.3 MW,U wynosi - maksimum 18%. Do 100m na północny-zachód Do 100m na północny-zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 2.1.ZP – zieleń urządzona. Jest to teren Parku Planty. Wskaźnik tych terenów nie dotyczy.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Do 100m na północ Do 100m na północ znajdują się tereny 2.1.ZP – zieleń urządzona. Jest to teren Parku Planty. Dalej na północ znajduje się teren 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Wskaźnik tych terenów nie dotyczy. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Zgodnie z planem minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U wynosi minimum 10%. Do 100m na północny-wschód Do 100m na północny-wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Zgodnie z planem minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U wynosi minimum 10%. Do 100m na wschód Do 100m na wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny oraz tereny 2KD-Z- ul. Świętojańska oraz tereny 3MW,U- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 3MW,U wynosi - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %, - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %. Dalej tereny 2MW- zabudowa mieszkaniowa

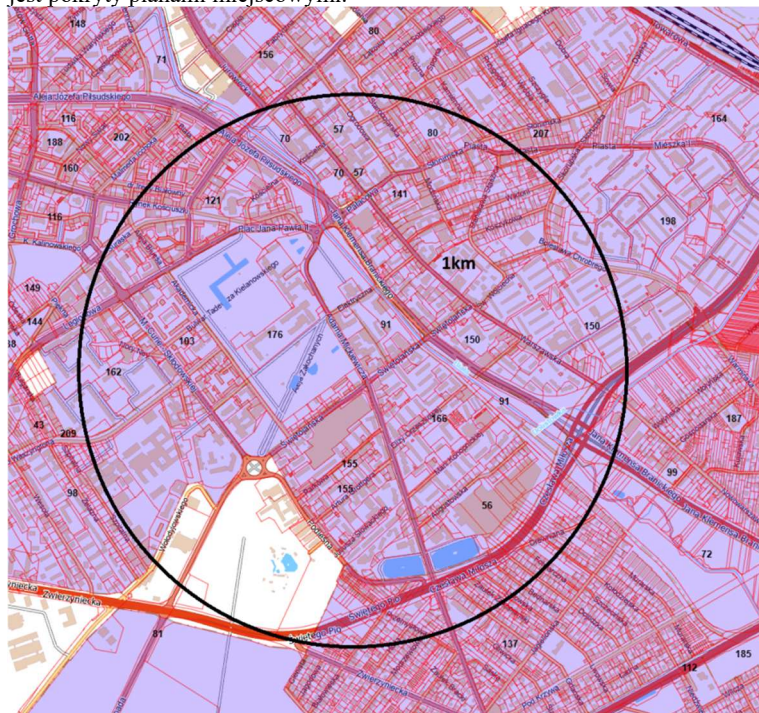
	wielorodzinna. Zgodnie z planem minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 2MW wynosi c) powierzchnia biologicznie czynna: - na części terenu wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %, - na pozostałej części terenu – minimum 25 %. W ramach obszaru 2MW wydzielone na rysunku planu tereny ZP – wydzielienie wewnętrzne „ZP”-zieleń urządzona. Do 100m na południowy-wschód Do 100m na południowy-wschód są tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 3MW,U-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 3MW,U wynosi - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %, - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %. Do 100m na południe i południowy-zachód Do 100m na południe obowiązuje plan miejscowy nr 155 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/155LV84218txt1.pdf i zgodnie z tym planem znajdują się tam tereny 1KD-Z – ul. Świętojańska. Za ulicą są tereny 1UC,U – obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 mkw, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu 1UC,U - nie określa się. Do 100m na zachód Do 100m na zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXI86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 4KDW – drogi wewnętrzne oraz tereny 4.2.3 MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu 4.2.3 MW,U wynosi - c) powierzchnia biologicznie czynna: - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %, - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %. Do 100m na północny-zachód Do 100m na północny-zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXI86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 2.1.ZP – zieleń urządzona. Jest to teren Parku Planty. Wskaźnik tych terenów nie dotyczy.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Do 100m na północ Do 100m na północ znajdują się tereny 2.1.ZP – zieleń urządzona. Jest to teren Parku Planty. Dalej na północ znajduje się teren 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Wskaźnik tych terenów nie dotyczy. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Zgodnie z § 38 planu ust. 1 f) miejsca postojowe: - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 28 ust. 2, - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 28 ust. 1” „§ 28. 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, następujące minimalne wskaźniki zarządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: (...) 3) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łózek, e) szkoły, przedszkola – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łózek lub 5 miejsc postojowych na 1000m2 powierzchni użytkowej; 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej. 2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.” Do 100m na północny-wschód Do 100m na północny-wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 1U – tereny usług. Zgodnie z § 38 planu ust. 1 f) miejsca postojowe: - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 28 ust. 2, - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 28 ust. 1” (patrz opis wyżej). Do 100m na wschód Do 100m na wschód znajdują się tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z

	tym planem są tam tereny oraz tereny 2KD-Z- ul. Świętojańska oraz tereny 3MW,U- zabudoowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem miejsca postojowe dla terenu 3MW,U - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 28 ust. 2, - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 28 ust. 1. (patrz opis wyżej). Dalej tereny 2MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zgodnie z miejsca postojowe dla terenu 2MW zgodnie z § 28 ust. 2. „§ 28. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.” W ramach obszaru 2MW wydzielono na rysunku planu tereny ZP – wydzielenie wewnętrzne „ZP”-zieleni urządzona. Do 100m na południowy-wschód Do 100m na południowy-wschód są tereny 1KD-Z - ul. Adama Mickiewicza. Za ulicą jest i plan miejscowy nr nr 166 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/166XL60221txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 3MW,U-zabudoowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem miejsca postojowe dla terenu 3MW,U - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 28 ust. 2, - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 28 ust. 1. (patrz opis wyżej). Do 100m na południe i południowy-zachód Do 100m na południe obowiązuje plan miejscowy nr 155 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/155LV84218txt1.pdf i zgodnie z tym planem znajdują się tam tereny 1KD-Z – ul. Świętojańska. Za ulicą są tereny 1UC,U – obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 mkw, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem minimalna ilość miejsc do parkowania dla terenu 1UC,U zgodnie z § 26 ust. 1; „§ 26. 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: (...) 3) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łózek, e) szkoły, przedszkola – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łózek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej; 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej. 2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach ogólnych. 3. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.” Do 100m na zachód Do 100m na zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 4KDW – drogi wewnętrzne oraz tereny 4.2.3 MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa. Zgodnie z planem miejsca parkingowe dla terenu 4.2.3 MW,U – zgodnie z § 27 ust. 2. „§ 27. 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: (...) 2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.” Do 100m na północny-zachód Do 100m na północny-zachód obowiązuje plan nr 176 https://dokumenty.um.bialystok.pl/urbapp/176LXII86022txt1.pdf i zgodnie z tym planem są tam tereny 2.1.ZP – zieleni urządzona. Jest to teren Parku Planty. Wskaźnik tych terenów nie dotyczy.
--	---

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte w:

miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego

Obszar do 1km obejmuje tereny, które w większości posiadają uchwalone plany miejscowe. Jedynie fragment obszaru na południowym-zachodzie nie jest pokryty planami miejscowymi.



Ryc. Pokrycie obszaru do 1 km planami miejscowymi.
<https://bialystok.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ca29842ea6064ed09bba3b0c208dfdb6>

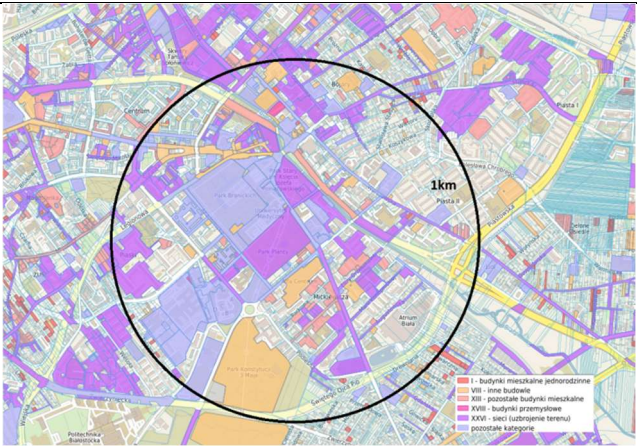


Ryc. Przeznaczenie (funkcja) terenów zgodnie z planami miejscowymi dla obszaru do 1 km od terenu inwestycji.
<https://bialystok.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ca29842ea6064ed09bba3b0c208dfdb6>

Analizując powyższe plany miejscowe i uproszczone przeznaczenie terenów podawane przez portal, przewidziane inwestycje w obszarze do 1 km dotyczą następujących funkcji:

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		Na północ Do 1km na północ od granic terenu inwestycji znajdują się tereny U-usługi, tereny Z- zieleń urządzone-woda, tereny OS-usługi sakralne, tereny W-wody, tereny MW-mieszkaniowa wielorodzinna, MW/U-mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, tereny MN-mieszkaniowa jednorodzinna, UO-usługi oświaty, tereny W-wody oraz tereny K-komunikacja. Na północny-wschód Do 1km na północ od granic terenu inwestycji znajdują się tereny U- usługi, tereny Z-zieleń urządzone-woda, tereny OS- usługi sakralne, MW/U-mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, MN/U-mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, tereny MN-mieszkaniowa jednorodzinna, UO-usługi oświaty, tereny MW – mieszkaniowa wielorodzinna, oraz tereny K-komunikacja. Na wschód Do 1km na wschód od granic terenu inwestycji znajdują się tereny MW/U-mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, UO-usługi oświaty, tereny MW-mieszkaniowa wielorodzinna, tereny U- usługi, tereny Z-zieleń urządzone-woda, MN/U-mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, tereny MN-mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny K-komunikacja. Na południowy-wschód Do 1km na wschód od granic terenu inwestycji znajdują się tereny MW/U-mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, UO-usługi oświaty, tereny MW-mieszkaniowa wielorodzinna, tereny MN-mieszkaniowa jednorodzinna, tereny U- usługi, tereny Z-zieleń urządzone-woda, tereny W-wody, MN/U-mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, oraz tereny K-komunikacja. Na południe Na południe od granic terenu inwestycji zlokalizowane są tereny U- usługi, tereny MW/U-mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, tereny UO-usługi oświaty, tereny MW-mieszkaniowa wielorodzinna, tereny W-wody, tereny OS- usługi sakralne oraz tereny K-komunikacja. Za rondem przy ul. Podleśnej tereny nie mają uchwalonych planów miejscowych – decyzje pozwolenia na budowę wydawane są w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Na południowy-zachód Na południowy-zachód od granic terenu inwestycji są tereny MW/U-mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, tereny Z-zieleń urządzone-woda, tereny U-usługi, tereny UZ-usługi zdrowia, tereny MW-mieszkaniowa wielorodzinna, oraz tereny K-komunikacja. Na zachód Do 1km na zachód od granic terenu inwestycji znajdują się tereny Z-zieleń urządzone-woda, tereny MW-mieszkaniowa wielorodzinna, tereny U-usługi, tereny UO-usługi oświaty oraz tereny K-komunikacja. Na północny-zachód Do 1km na północny-zachód od granic terenu inwestycji znajdują się tereny Z-zieleń urządzone-woda, tereny U-usługi, tereny MW-mieszkaniowa wielorodzinna, tereny MW/U-mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oraz tereny K-komunikacja. W trakcie opracowywania jest jeden plan miejscowy, ale nie dotyczy on terenu nieobjętego planem, ale będzie stanowić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ronda im. A.P. Lussy do ul. Piastowskiej). Wszystkie wydane pozwolenia na budowę na obszarze do 1km od terenu inwestycji dostępne są na stronie GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl oraz na interaktywnej stronie https://polska.e-mapa.net/
--	--	--

		 Ryc. Wydane pozwolenia na budowę w odległości do 1km od terenu inwestycji. Dane GUNB https://polska.e-mapa.net/
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Większość terenów w odległości do 1km od terenu inwestycji posiada uchwalone plany miejscowe. Jedyne fragmenty terenu w południowo-zachodniej części obszaru nie ma uchwalonych planów (patrz mapa w jednej z sekcji powyżej) – są to tereny zoo, cmentarza wojskowego, stadionu lekkoatletycznego i lodowiska. Analizując na GUNB https://polska.e-mapa.net/ procedowane pozwolenia na budowę na terenach nieobjętych planami miejscowymi, a więc na podstawie decyzji o warunkach zabudowy to: ● Przebudowa i remont obiektów budowlanych na terenie ogrodu zoologicznego – data wpływu wniosku 18.10.2024 r. ● Przebudowa części budynku hotelu Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, ul. Wołodyjowskiego – data wpływu wniosku 10.06.2021 r. Wszystkie PNB dostępne na stronie GUNB https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl oraz na interaktywnej mapie https://polska.e-mapa.net/
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Przeanalizowano dane na temat postępowań w zakresie wydania decyzji OOS na stronie BIP UM Białegostoku i w bazie http://bazaogs.gdos.gov.pl/ i dla ostatnich dwóch lat nie znaleziono postępowań dotyczących obszaru do 1km od terenu inwestycji w zakresie inwestycji drogowych. Wkrótce mogą pojawić się decyzje OOS w sprawie lotniska w Krywlanach oraz w zakresie linii kolejowej Rail Baltic (patrz opisy w dalszych sekcjach). Należy mieć na uwadze, że na stronie BIB Gminy mogą pojawić się informacje z opóźnieniem.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z rozdziałem 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla <u>oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.</u>” Studium uwarunkowań nie porusza zagadnień związanymi z obecnością obszarów ograniczonego użytkowania. Opisuje jedynie zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym. Istniejące źródła pól elektromagnetycznych wymagają, po przeprowadzeniu stosownych badań, wyznaczenia stosownych obszarów ograniczonego użytkowania. Należy dążyć, przy lokalizacji nowych potencjalnych źródeł promieniowania, do stosowania rozwiązań nisko konfliktowych w stosunku do mieszkańców miasta. Oczyszczalnia ścieków znajduje się ponad 7 km na północny-zachód od terenu inwestycji.

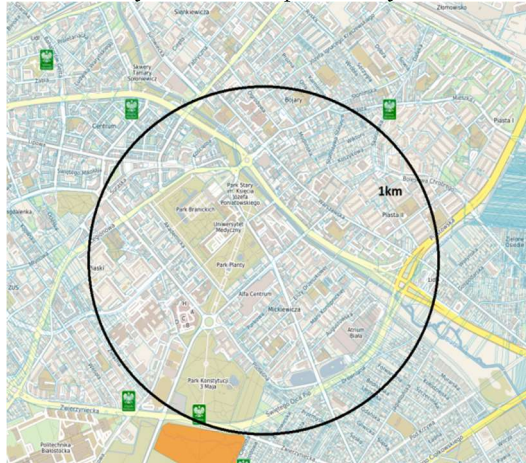
Najbliższy punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) znajduje się 3,2 km na północny-wschód od terenu inwestycji.

Tereny kolejowe znajdują się 1,8 km na północny-wschód i 1,8 km na północ od terenu inwestycji.

Obszar do 1km od terenu inwestycji NIE znajduje się w obszarze zagrożenia powodziowego – najbliższe tereny są 6,7km na północ od terenu inwestycji. Występują wyłącznie lokalne podtopienia przy ulewnych deszczach (patrz opis w jednej z dalszych sekcji).

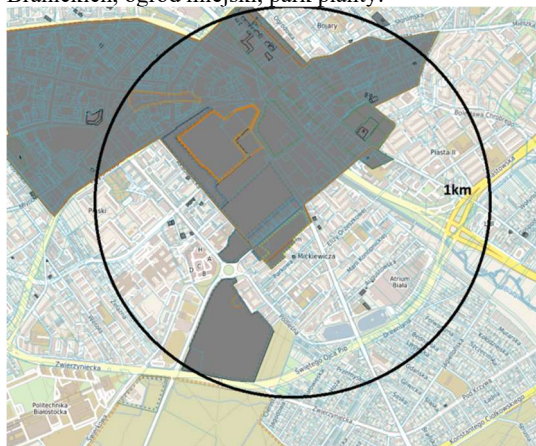
Lotnisko w Krywlanach znajduje się ok. 2,5km na południowy-zachód od terenu inwestycji. Zgodnie z informacją z 07.03.2025 r. ma zostać wyłoniona firma do zarządzania lotniskiem, a władze chcą zrobić wszystko, aby lotnisko w Białymstoku powstało.
<https://www.bialystok.pl/pl/wiadomosci/aktualnosci/wspolnie-na-rzecz-lotniska-na-krywlanach.html> Zgodnie z informacją z 23.10.2024 r. że NSA stwierdził, że decyzja środowiskowa z 2016 r. dla przebudowy obszaru lotniska jest ważna.
<https://www.bialystok.pl/pl/wiadomosci/aktualnosci/decyzja-srodowiskowa-dla-przebudowy-lotniska-krywlan-y-z-2016-r-obowiazuje.html>

Na obszarze do 1 km od terenu inwestycji nie ma parku narodowego, parku krajobrazowego, obszaru Natura 2000, rezerwatu przyrody, obszaru chronionego krajobrazu. Jedyną formą ochrony przyrody to pomnik przyrody zlokalizowany ok. 980 m na południowy-zachód od terenu inwestycji.

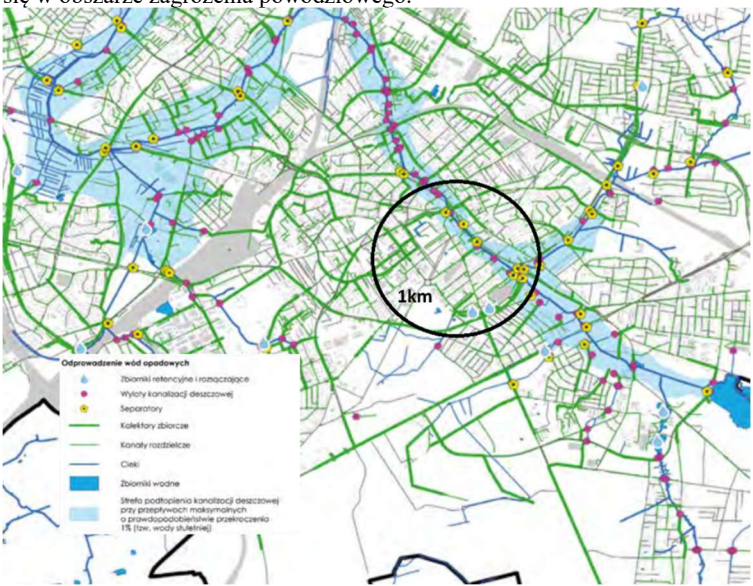


Ryc. Formy ochrony przyrody w obszarze do 1 km od terenu inwestycji.
<https://polska.e-mapa.net/>

W obszarze do 1 km od terenu inwestycji są liczne formy ochrony zabytków – zarówno poszczególne budynki wpisane do rejestru zabytków, czy do ewidencji zabytków, jak również historyczny układ miasta, zespół pałacowy Branickich, ogród miejski, park planty.



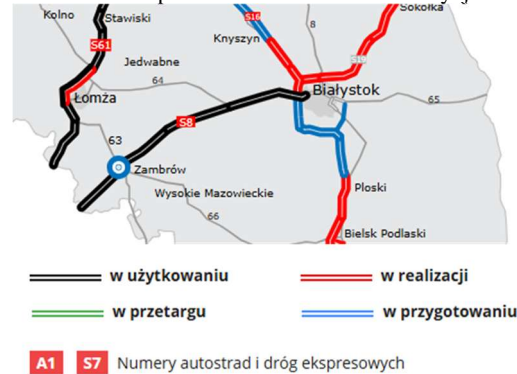
		Ryc. Formy ochrony zabytków. Czarnym okręgiem schematycznie oznaczono obszar 1 km od terenu inwestycji. https://polska.e-mapa.net/ Od kilku lat trwają rozmowy na temat utworzenia parku Kulturowego Dojlidy. Obszar ten zaczyna się ok. 1,5km na południe od terenu inwestycji. Na razie rada gminy przegłosowała, że Park nie powstanie, ale w przyszłości może się to zmienić. Może także zmienić się obszar objęty ochroną konserwatorską (poszerzyć się), a więc może dotyczyć obszaru, albo jego styku do 1 km od terenu inwestycji. https://www.radio.bialystok.pl/wiadomosci/index/id/232032
	miejscowych planach odbudowy	MPO dotyczy obszarów przeznaczonych do odbudowy uszkodzonych w wyniku osunięć ziemi. Na terenie do 1km nie znajdują się osuwiska, ani tereny zagrożone ruchami masowymi. W promieniu do 1km od inwestycji znajdują się otwory wiertnicze hydrogeologiczne. Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Ochrony Przeciwosuwiskowej), na analizowanym obszarze do 1km od terenu inwestycji nie ma terenów osuwisk, ani terenów zagrożonych osuwiskami https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku zagrożenie powodziowe dotyczy północnej części miasta, jednak w Białymstoku występuje wiele miejsc, które w okresach intensywnych opadów atmosferycznych i roztopów narażone są na wystąpienie tzw. powodzi błyskawicznych. Stan podtopień kanalizacji deszczowej przedstawiono poniżej. Obszar do 1km od terenu inwestycji NIE znajduje się w obszarze zagrożenia powodziowego.  Ryc. Zbiorniki wodne i strefy podtopień. Strategia Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku.
		Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Na Oficjalnym Portalu Miasta Białystok https://www.bialystok.pl/pl/dla_mieszkancow/drogi_i_inwestycje/projekty-i-wizualizacje.html widnieje lista inwestycji związanych z infrastrukturą drogową. Widnieje tam przebudowa ul. Akademickiej oraz liczne ścieżki rowerowe.

Zgodnie z danymi GDDKiA <https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog4?graphicName=wojew%C3%B3dztwo+podlaskie> budowa dróg krajowych w okolicy wygląda jak na ryc. niżej. Drogi te są zlokalizowane poza teren do 1 km od inwestycji.



Ryc. Mapa stanu budowy dróg. GDDKiA w okolicach Białegostoku.

Ustalenia Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 r (z perspektywą do 2033 r.) przedstawiono w dokumentacji dostępnej na <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/rzadowy-program-budowy-drog-krajowych-do-2030-r-z-perspektywa-do-2033-r> Odcinki dróg realizowane w ramach programu przebiegają poza obszarem do 1km od terenu inwestycji.

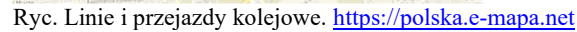


Ryc. Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.) Źródło: gov.pl

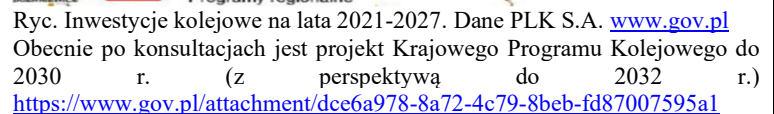
Należy przewidzieć, że budowa CPK może wpłynąć na zmianę dokumentów planistycznych i rozbudowę układu drogowego i kolejowego w przyszłości.

Przeanalizowano dane na temat postępowań w zakresie wydania decyzji OoŚ w bazie <http://bazaos.gdos.gov.pl/> i dla ostatnich dwóch lat nie znaleziono postępowań dotyczących obszaru do 1 km od terenu inwestycji w zakresie inwestycji drogowych.

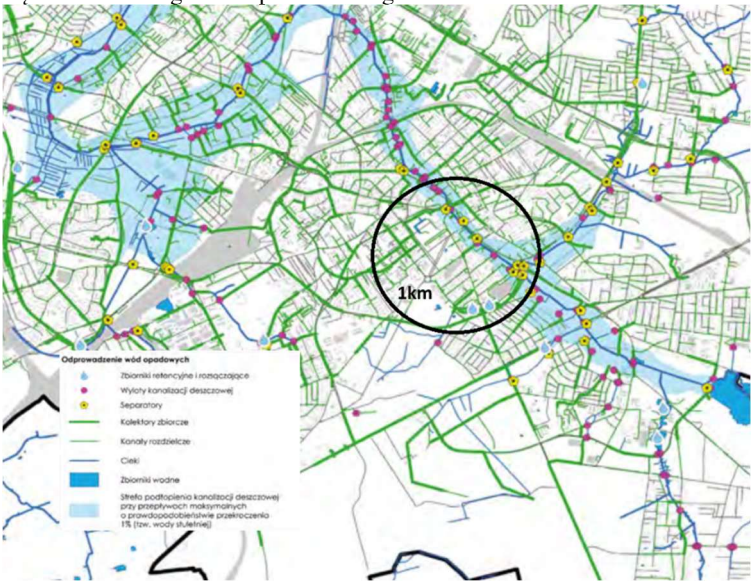
eście

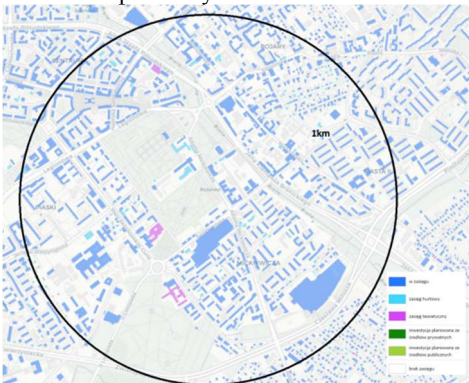


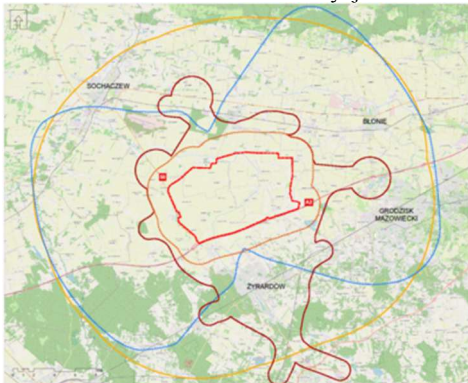
decyzja o ustaleniu
lokalizacji linii kolejowej



Na BIP UM w Białymstoku przeanalizowano ostatni rok w zakresie wydawanych decyzji OoŚ i nie znaleziono tych dotyczących analizowanego terenu w zakresie inwestycji kolejowych w obszarze do 1km od terenu inwestycji.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Lotnisko w Krywlanach znajduje się ok. 2,5km na południowy-zachód od terenu inwestycji. Zgodnie z informacją z 07.03.2025 r. ma zostać wyłoniona firma do zarządzania lotniskiem, a władze chcą zrobić wszystko, aby lotnisko w Białymstoku powstało. https://www.bialystok.pl/pl/wiadomosci/aktualnosci/wspolnie-na-rzecz-lotniska-na-krywlanach.html Zgodnie z informacją z 23.10.2024 r. że NSA stwierdził, że decyzja środowiskowa z 2016 r. dla przebudowy obszaru lotniska jest ważna. https://www.bialystok.pl/pl/wiadomosci/aktualnosci/decyzja-srodowiskowa-dla-przebudowy-lotniska-krywlan-y-z-2016-r-obowiazuje.html Zgodnie ze Studium uwarunkowań „W kwietniu 2020 r. lotnisko Białystok Krywlany uzyskało certyfikat lotniska publicznego o ograniczonej certyfikacji, ze względu na znajdujące się w jego otoczeniu naturalne przeszkody lotnicze. Do momentu usunięcia występujących przeszkód, certyfikat umożliwia wykonywanie lotów krajowych, handlowych i niehandlowych do 10 000 pasażerów rocznie oraz do 580 operacji związaną z obsługą towarów. Formuła lotniska daje możliwość rozwoju i dalszego dostosowania poziomu eksploatacji do realnego zapotrzebowania na usługi lotnicze. W wyniku opracowań szczegółowych dotyczących lokalizacji lotniska regionalnego dla województwa podlaskiego ustalono, że będzie ono zlokalizowane poza granicami miasta. Zarząd Województwa Podlaskiego podjął decyzję o tymczasowym odłożeniu planów budowy lotniska regionalnego, zakładając, że obsługa ruchu lotniczego będzie mogła odbywać się na lotnisku „Krywlany” Białystok Krywlany w Białymstoku po jego odpowiedniej przebudowie.”
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku zagrożenie powodziowe dotyczy północnej części miasta, jednak w Białymstoku występuje wiele miejsc, które w okresach intensywnych opadów atmosferycznych i roztopów narażone są na wystąpienie tzw. powodzi błyskawicznych. Stan podtopień kanalizacji deszczowej przedstawiono poniżej. Obszar do 1 km od terenu inwestycji NIE znajduje się w obszarze zagrożenia powodziowego.  Ryc. Zbiorniki wodne i strefy podtopień. Strategia Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku. Przeanalizowano dane na temat postępowań w zakresie wydania decyzji OOŚ w bazie http://bazaooos.gdos.gov.pl/ i dla ostatnich dwóch lat nie znaleziono postępowań dotyczących obszaru do 1 km od terenu inwestycji w zakresie inwestycji przeciwpowodziowych. Na BIP UM w Białymstoku nie znaleziono obwieszczeń w zakresie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Zgodnie z informacją Rachuneo z października 2023 r. małe reaktory jądrowe mają powstać we Włocławku, Ostrołęce, Krakowie Nowej Hucie, Choczewo, Konin - Pątnów, Dąbrowie Górniczej, SSE Tarnobrzeg - Stalowa Wola, Stawach Monowskich i w Warszawie. Żadna z inwestycji nie znajduje się w obszarze 1km od terenu inwestycji. Na BIP UM w Białymstoku w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją, żadne decyzje dotyczące energetyki jądrowej w obszarze do 1km od terenu inwestycji. Przeanalizowano dane na temat postępowań w zakresie wydania decyzji OOS w bazie http://bazaos.gdos.gov.pl/ i dla ostatnich dwóch lat nie znaleziono postępowań dotyczących obszaru do 1 km od terenu inwestycji w zakresie inwestycji z zakresu energetyki jądrowej.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Na BIP UM w Białymstoku widoczne są obwieszczenia o budowie kanalizacji, sieci energetycznych, kanalizacji deszczowych, oświetlenia ulicznego, ale są to inwestycje realizowane w oparciu o plany miejscowe – nie są to inwestycje strategiczne. Przeanalizowano dane na temat postępowań w zakresie wydania decyzji OOS w bazie http://bazaos.gdos.gov.pl/ i dla ostatnich dwóch lat nie znaleziono postępowań dotyczących obszaru do 1 km od terenu inwestycji w zakresie inwestycji przesyłowych.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Zgodnie z danymi https://internet.gov.pl/ na terenie do 1km od inwestycji nie ma planowanych inwestycji w tym zakresie ani ze środków prywatnych ani ze środków publicznych.  Ryc. Istniejące i planowane inwestycje stacjonarnego internetu szerokopasmowego dla dowolnego adresu w Polsce. https://internet.gov.pl/map Na BIP UM w Białymstoku w dostępnych obwieszczeniach nie widnieją, żadne decyzje dotyczące sieci szerokopasmowej w obszarze do 1 km od terenu inwestycji.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Zgodnie z informacją na stronie Centralnego Portu Komunikacyjnego wojewoda mazowiecki wydał decyzję lokalizacyjną dla inwestycji Centralny Port Komunikacyjny. Otwiera to drogę do uzyskiwania pozwoleń na budowę zarówno obiektów w ramach CPK, jak i całej infrastruktury kolejowej, drogowej itp. https://www.cpk.pl/pl/aktualnosci-2/wojewoda-wydal-decyzje-lokalizacyjna-dla-lotniska-cpk Zgodnie ze „Strategią rozwoju obszaru otoczenia CPK do 2040 r. Projekt” (Dane CPK https://www.cpk.pl/pl/strategia-rozwoju-obszaru-otoczenia-cpk) wyznaczono wstępny wariant delimitacji otoczenia CPK i nie znajduje się w obszarze do 1km od terenu inwestycji.  Ryc. Analizy przyrodnicze pod CPK. https://www.mszezonow.pl/grafika.31623.obszary-inwentaryzacji.png Obecnie nie ma w tym zakresie wydanych decyzji dla analizowanego obszaru. Należy przewidzieć, że budowa CPK może wpłynąć na zmiany dokumentów planistycznych i rozbudowę różnych inwestycji w przyszłości.	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Rurociągi z ropą przebiegają poza obszarem 1km od terenu inwestycji. Lokalizacja ropociągów http://pern.pl/ Przebieg ropociągów https://geoland.pl/dodatki/infrastruktura_ii/pern.html Przebieg gazociągu Polska-Litwa przebiega poza Miastem Białystok, a więc poza obszarem do 1 km od terenu inwestycji. Przebieg gazociągu Polska-Litwa https://www.gaz-system.pl/pl/system-przesylowy/wsparcie-ue/inwestycje-zrealizowane-ze-srodkow-ue/polska-litwa.html Na BIP UM Białystok nie widnieją decyzje dotyczące budowy gazociągu w obszarze do 1km od terenu inwestycji. Do ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym jest załącznik zawierający wykaz strategicznych inwestycji w sektorze naftowym https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/przygotowanie-i-realizacja-strategicznych-inwestycji-w-sektorze-18836268 Nie widnieją tam inwestycje dotyczące obszaru do 1km od terenu inwestycji.	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	j.w.	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU			
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 349/2024 Prezydent Miasta Białegostoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok		

* Niepotrzebne

Deweloper: DOT sp. z o. o., ul. Świętojańska 16/2, 15-085 Białystok, tel: +48 692401254

Wykonanie projektu: Efemeryda Adrian Hołub, ul. Malinowa 16/3, 02-495 Warszawa, +48 608 577 042, www.geodetic.co

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	25.11.2025 - 31.12.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 nowy budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową, garażem podziemnym.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Od nowo budowanego budynku do istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków jest ~10m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Do sposobu pomiaru powierzchni użytkowej przyjmujemy normę PN-ISO 9836:2022-07. Podlega ona redukcji ze względu na wysokość pomieszczenia lub jego fragmentu. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Powierzchnia użytkowa jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym (pomiar do tynków), na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Do powierzchni użytkowej nie jest wliczana: powierzchnia balkonów, tarasów, loggii, powierzchnia pod ścianami działowymi powierzchnia pod kominami i pod szachtami. „Powierzchnia lokalu” mieszkalnego jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²). W obrysie powierzchni użytkowej kupujący może użytkować fizyczną powierzchnię podłogi lokalu po której może chodzić.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Udział procentowy: - kredyt do 20 % - środki własne firmy: 20 - 40 % - wpłaty od nabywców: 60 - 80 % Deweloper zastrzega sobie możliwość dodatkowego sposobu finansowania inwestycji w postaci kredytu bankowego wraz z ustanowieniem zabezpieczenia hipotecznego na przedmiotowej nieruchomości, celem zabezpieczenia w/w kredytu.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie https://www.pmbank.pl
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wszystkie dokonane przez Nabywców wpłaty, zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym będą wypłacane Deweloperowi przez Bank po stwierdzeniu zakończenia poszczególnych etapów realizacji zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Procent płatności
	ETAP 1 nabycie praw do gruntu, Projekty budowlane. Pozwolenie na budowę.	20%
	ETAP 2 Organizacja terenu budowy.	15%
	ETAP 3 Wykop pod posadowienie	15%
	ETAP 4 Stan zero budynku, fundamenty, elementy konstrukcyjne kondygnacji "-1" oraz zjazd do ulicy Mickiewicza	10%
	ETAP 5 Stan surowy otwarty, Konstrukcja nadziemna Elewacja budynku wraz z elementami ślusarskimi	10%
	ETAP 6 Konstrukcja i pokrycie dachu budynku	10%
	ETAP 7 Stolarka okienna zewnętrzna wraz z witrynami	10%
	ETAP 8 PZT, teren zewnętrzny Stan deweloperski, tynki i posadzki Drogi i przyłącza wod-kan do budynku Roboty wykończeniowe	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W razie zmiany stawki należnego podatku VAT od ceny bądź części ceny Lokalu mieszkalnego, nastąpi odpowiednia zmiana ceny brutto Lokalu mieszkalnego, a Nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty poinformowania go przez Dewelopera o zmianie ceny Lokalu mieszkalnego. W razie zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej Deweloper poinformuje niezwłocznie Nabywcę o zmianie ceny Lokalu mieszkalnego,	

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	zaś Nabywca o ile nastąpi konieczność dokonania wpłaty różnicy w cenie Lokalu mieszkalnego - jest zobowiązany dokonać tej wpłaty wraz z ostatnią kwotą (ratą), o której mowa w Umowie deweloperskiej. O ile nastąpi konieczność zwrotu Nabywcy części ceny Lokalu mieszkalnego, zwrot nastąpi poprzez zwrot Nabywcy nadpłaty w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty wpłaty przez Nabywcę ostatniej raty na poczet ceny Lokalu mieszkalnego
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Stosownie do art. 43 ust.1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz.1177) - Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej: 1. jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera elementów o których mowa w art. 35 ustawy, które to elementy zostały wymienione w prospekcie informacyjnym, stanowiącym integralną część Umowy; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem Umowy deweloperskiej, a które zostały ujęte w treści umowy deweloperskiej wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny; 3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 powołanej Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej terminie wynikającym z tej umowy; 7. w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej Ustawy; 8. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 powołanej Ustawy; 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej Ustawy; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej Ustawy; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach o których mowa w pkt.1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od jej zawarcia. W przypadku o którym mowa w pkt.6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy deweloperskiej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa odrębnej własności Lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. W przypadku o którym mowa w pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku o którym mowa w pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku o którym mowa w pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w Umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność przedmiotowego Lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

INNE INFORMACJE ⁴⁴⁾

I. Informacja o:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniu na budowę zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części

* Niepotrzebne

nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku (Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie),
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy, – wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank (Podlasko-Mazurski Bank Spółdzielczy w Zabłudowie), korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>. III. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

⁴⁴⁾ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)
4. Regulamin zasad umieszczania reklam na elewacji budynków
5. Wyznaczone miejsce na montaż klimatyzatorów.