

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok  
w Białymstoku w rejonie ulic Marcukowskiej i Stromej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku w rejonie ulic Marcukowskiej i Stromej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku w rejonie ulic Marcukowskiej i Stromej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,56 ha położony w Białymstoku na osiedlu Słoneczny Stok w rejonie ulic Marcukowskiej i Stromej, w sąsiedztwie istniejącej publicznej szkoły podstawowej, basenu miejskiego oraz liceum ogólnokształcącego.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) **załącznik Nr 3** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;
- 4) **załącznik Nr 4** – zawierający dane przestrzenne tworzone dla niniejszego planu.

**§ 3. 1.** Ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **banerze reklamowym (transparentcie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego materiału elastycznego, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 20°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 8) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 9) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 10) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 12) **pylonie reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji, na której dopuszcza się sytuowanie jednego lub wielu nośników informujących o podmiotach działających na nieruchomości, na której się znajduje;
- 13) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu w formie siatki remontowej lub ogrodzeniu w formie tablicy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 14) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 15) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 17) **slupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca służące do umieszczania ogłoszeń i reklam;
- 18) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 19) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to szyld montowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 20) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 21) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 22) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 24) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy (w tym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
  - c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - d) wiatrołapów, klatek schodowych, przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także drzew wartościowych wskazanych do zachowania.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 4 za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

**§ 5.** Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **U** – zabudowa usługowa,
- 2) **MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 3) **KD** – drogi publiczne.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

**§ 6.** 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

2. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych),
- 2) naziemnych zbiorników,
- 3) obiektów kontenerowych.

3. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,6 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit b;
- 2) dopuszcza się:

- a) grodzenie terenów usług z zakresu opieki zdrowotnej, oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, obiektów kultu religijnego oraz innych terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych,
  - b) inną maksymalną wysokość ogrodzenia dla terenów, o których mowa w lit. a,
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:
- a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) pełnych.

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

1) ustala się:

- a) kolorystykę ścian budynków:
    - maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
    - w odcieniach bieli, brązu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
    - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny - nie dotyczy usług oświaty oraz innych form opieki nad dziećmi;
  - b) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami ust. 2,
  - c) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;
- 2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty oraz innych placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 (w tym żłobki);
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach istniejących budynków ustala się:

- 1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;
- 2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednolicenia:
  - a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,
  - b) wielkości i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;
- 3) wkomponowanie w układ elewacji formy i rozmiarów witryn w lokalach usługowych położonych w parterach budynków wielorodzinnych.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach budynków.

**§ 8.** Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

**§ 9. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:**

- 1) na budynkach – zgodnie z ust. 3;
- 2) na kioskach – zgodnie z ust. 4;
- 3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z ust. 5;

- 4) wolno stojących – zgodnie z ust. 6;
  - 5) na rusztowaniach – w formie reklamy remontowo-budowlanej – zgodnie z ust. 7.
2. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
- 1) innych i w sposób inny niż określono w ust. 3, 4, 5, 6 i 7;
  - 2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy;
  - 3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;
  - 4) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
  - 5) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
  - 6) w miejscach lub w sposób przesłaniający okna, witryny, drzwi lub inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego m.in. balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych;
  - 7) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
  - 8) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
  - 9) w formie banerów reklamowych (transparentów), reklamy naklejanej na okna i drzwi oraz masztów flagowych.
3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:
- 1) miejsca ich sytuowania i formy:
    - a) na ścianie płasko w odległości maksimum 1 m od głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) lub przejść i przejazdów bramowych, w formie tablic o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m<sup>2</sup>,
    - b) na ścianie w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji) - w formie: tablic reklamowych, szyldów typu „semafor”, literniczo-graficznych form przestrzennych;
  - 2) gabaryty:
    - a) tablic reklamowych:
      - wysokość - maksimum 0,5 m,
      - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,
    - b) szyldów typu „semafor”:
      - wysokość - maksimum 0,5 m,
      - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,7 m,
    - c) literniczo-graficznych form przestrzennych umieszczanych w miejscach, o których mowa w pkt 1 lit. a:
      - wysokość - maksimum 0,5 m,
      - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m;
  - 3) zasady sytuowania:
    - a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,0 m<sup>2</sup> na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) ujednolicone formaty szyldów i równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w pkt 1.
4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:
- 1) miejsca ich sytuowania – w obrysie attyki kiosku;
  - 2) formę – tablic lub literniczo-graficznych form przestrzennych;

3) gabaryty i zasady ich sytuowania:

- a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 1,0 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość – maksimum 0,6 m,
- c) maksymalny wysięg poza obrys attyki – 0,15 m,
- d) maksimum jeden szyld.

5. W zakresie lokalizacji tablic reklamowych na wiatrach przystanków komunikacji miejskiej ustala się:

1) miejsca ich sytuowania – na ścianach wiaty;

2) gabaryty i zasady ich sytuowania:

- a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 2,2 m<sup>2</sup>,
- b) wysięg poza obrys ściany – maksimum 0,15 m,
- c) maksimum dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe.
- d) montowanie- płasko na ścianach wiaty.

6. W zakresie lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych ustala się:

1) miejsca ich sytuowania i formy:

- a) w drogach publicznych – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- b) na terenie U,MW – w formie pylonu reklamowego;

2) gabaryty:

a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- wysokość – maksimum 4,7 m,
- średnica – maksimum 1,6 m;

b) pylonu reklamowego:

- wysokość – maksimum 7,0 m,
- szerokość – maksimum 2,0 m;

3) zasady ich sytuowania:

a) minimalne odległości słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- od krawężników jezdni – 2,5 m,
- od najbliższego słupa ogłoszeniowo-reklamowego – 100 m,

b) minimalne odległości pylonów reklamowych:

- od elementów SIMB usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30 m,
- od znaków drogowych - 20 m,
- od krawężników jezdni - 2,5 m,
- od budynków – 10 m,

c) minimalne odległości między pylonami – 50 m.

7. W zakresie lokalizacji reklamy remontowo-budowlanej ustala się:

1) miejsca ich sytuowania – na rusztowaniach i ogrodzeniach budowy;

2) formę:

- a) siatki remontowej – na rusztowaniach,
- b) tablic reklamowych – na ogrodzeniach budowy;

3) treść reklamową – na maksimum 5 % powierzchni reklamy remontowo-budowlanej.

## Rozdział 2.

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

**§ 10. 1.** W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 14;
- 3) 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;
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
  - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
  - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
  - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. klonów i lip 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 wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

**3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:**

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
  - b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
    - przyległe przestrzenie publiczne,
    - standardy projektowania, zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.,
  - c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
  - b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem,
  - c) terenowych urządzeń sportowych,
  - d) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
  - e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
  - f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
  - g) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

§ 11. W zakresie gospodarki odpadami, ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

§ 12. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:

- 1) na terenie U,MW dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty - zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

§ 14. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 15. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
  - b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
  - c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania,
  - g) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się:
  - a) budowy budynków,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2,
  - c) lokalizacji ogrodzeń.

### **Rozdział 5.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.**

§ 16. 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.



## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

- § 17.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
  3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
  4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 18.** 1. Ustala się następujące strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o następujących szerokościach:

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
  - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
  - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
    - dla przewodów izolowanych - 5 m,
    - dla przewodów nieizolowanych - 7 m,
  - c) wysokiego napięcia 110kV napowietrznych – 20 m (obustronnie od osi linii napowietrznej).

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.
3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 lit. c):

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;
- 2) zakazuje się nasadzania roślinności wysokiej (powyżej 2 m) w odległości mniejszej niż 5,5 m (dotyczy korony drzewa) od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii WN-110 kV.

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

**§ 19.** 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

- b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Witosa 18-20 i ul. Stromej 13 (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Stromej 16 na terenie szkoły i ul. Witosa 30 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ul. Marczkowska;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

**§ 20.** Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

## **Rozdział 8.**

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

**§ 21.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-Z (ul. Marczkowska) i 2KD-L (ul. Stroma) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulicę układu podstawowego 1KD-Z;
- 2) ulicę układu obsługującego 2KD-L.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami określonymi w ust. 2.

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

- 1) 1KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) 2KD-L – ulica lokalna o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa.

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

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 22.** 1. Ustala się, 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 – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa usługowa:
  - a) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) szkoły, przedszkola, żłobki - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - d) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) obiekty sakralne – 15 miejsc postojowych na 100 uczestników;

3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

## **Rozdział 9.**

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

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

1) ustala się:

- a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit b-e,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

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

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejącej ogólnomiejskiej magistralnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy planu (głównie poza granicami planu), oraz z istniejącej i projektowanej wodociągowej sieci rozdzielczej w ul. Stromej (2KD-L);

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego wzdłuż zachodniej granicy planu (głównie poza granicami planu) oraz do istniejącej ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Stromej (2KD-L);

- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

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

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust 1 pkt 14,
- 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: do kanału deszczowego przebiegającego wzdłuż zachodniej granicy planu (głównie poza granicami planu), do kanału deszczowego w ul. Marczukowskiej (1KD-Z), oraz do istniejącego i projektowanego kanału deszczowego w ul. Stromej (2KD-L),
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

**§ 27. 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 ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Stromej (2KD-L) oraz z innych sieci ciepłowniczych zlokalizowanych na terenach przyległych do planu;

- 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,
- b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione w lit. a;

- 3) zakazuje się lokalizacji:

- a) wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne,
- b) źródeł ciepła spalających paliwa stałe.

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

- 1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicy Marczukowskiej (1KD-Z) oraz z projektowanej sieci gazowej w ul. Stromej (2KD-L);

- 2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
- b) stosowanie gazów opałowych - z uwzględnieniem § 27 pkt 3 lit. a.

**§ 29. 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 istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,

- b) zasilanie 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 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 przebudowę lub przeniesienie istniejących linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.

**§ 30.** 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 i projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu.

## **Rozdział 10.**

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

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

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

**§ 32.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy usługowej - maksimum 40 %,
- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 4,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,

d) wysokość budynków - maksimum 18,0 m,

e) dachy – płaskie;

2) miejsca postojowe – zgodnie z § 22;

3) obsługę komunikacyjną – od otaczających istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 %.

## **DZIAŁ IV.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 34.** Traci moc uchwała Nr XXIX/276/04 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku (rejon ul. W. Witosa) (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 135 poz. 1823).

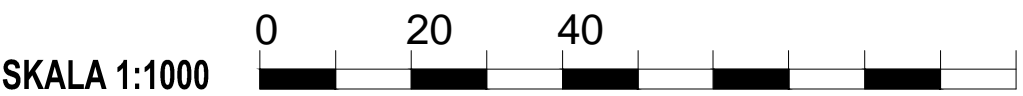
**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

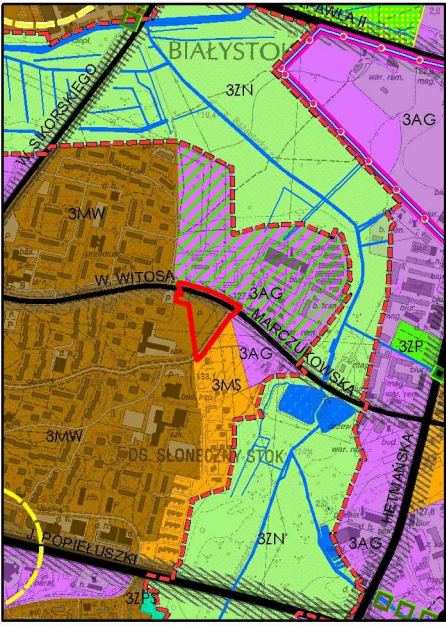
**Łukasz Prokorym**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI OSIEDLA SŁONECZNY STOK W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC MARCZUKOWSKIEJ I STROMEJ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
BIAŁEGOSTOKU  
uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok  
z dnia 18 czerwca 2019 r.



**ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**

**1ZP** Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu  
(1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)

**OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**

- MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
- MS** Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
- AG** Tereny aktywności gospodarczej

**OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA**

**OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**

- Wspomagający system przyrodniczy**

**ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**

- Z** - ulice zbiorcze
- K** - Korytarze ulic

SKALA 1 : 20 000  
0 100 200 400 600 800 1 000 m

**OZNACZENIA:**

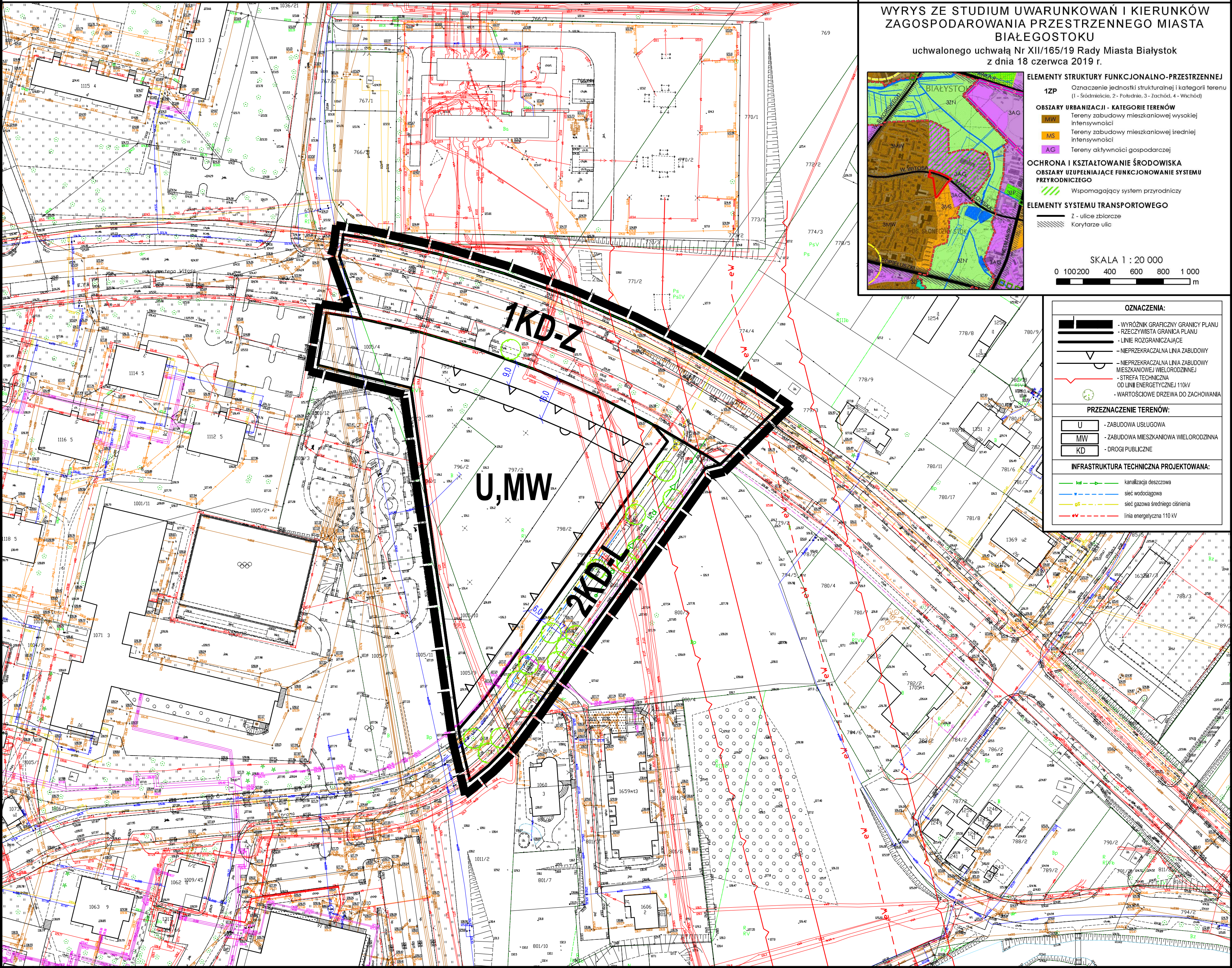
- WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY PLANU**
- RZECZYWISTA GRANICA PLANU**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ**
- STREFA TECHNICZNA OD LINII ENERGETYCZNEJ 110kV**
- WARTOŚCIOWE DRZEWIA DO ZACHOWANIA**

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- U** - ZABUDOWA USŁUGOWA
- MW** - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- KD** - DROGI PUBLICZNE

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PROJEKTOWANA:**

- Kd** - kanalizacja deszczowa
- W** - sieć wodociągowa
- G** - sieć gazowa średniego ciśnienia
- EV** - linia energetyczna 110 kV





**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku w rejonie ulic Marcukowskiej i Stromej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**Nie uwzględnia się uwag dotyczących:**

- 1) zwiększenia wskaźników urządzania miejsc postojowych dla funkcji usługowej oraz dla funkcji usługowo-handlowych do 30 miejsc postojowych;
- 2) ograniczenia zakresu usług na obszarze objętym projektem planu do usług oświaty typu żłobek i przedszkole oraz usług sportu.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2022 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku w rejonie ulic Marczukowskiej i Stromej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 i 583) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku w rejonie ulic Marczukowskiej i Stromej, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXV/377/20 Rady Miasta Białystok z dnia 25 maja 2020 r.

Przedmiotowy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku (rejon ul. W. Witosa) uchwalonego uchwałą Nr XXIX/276/04 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 135 poz. 1823). Teren przeznaczony jest w ww. planie pod usługi sakralne wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako uchwalone plany miejscowe, ponieważ na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia ww. planu. W ww. Analizie nie stwierdzono potrzeby aktualizacji planu obejmującego przedmiotowy obszar. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu m.in. sukcesywną weryfikację obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne. Przeprowadzona weryfikacja wykazała konieczność aktualizacji tego opracowania planistycznego. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Potrzeba przystąpienia do sporządzenia planu wynikała z konieczności aktualizacji ustaleń planu obowiązującego na terenie gminnym oraz ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania w sposób spójny z istniejącym osiedlem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami publicznymi.

Jest to obszar niezabudowany, użytkowany doraźnie jako parking. Położony jest na osiedlu Słoneczny Stok w rejonie ulic Marczukowskiej i Stromej, w sąsiedztwie istniejącej publicznej szkoły podstawowej, basenu miejskiego, liceum ogólnokształcącego oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Na przedmiotowym obszarze przewiduje się wprowadzenie funkcji usługowej m. in. z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób spójny z zagospodarowaniem osiedla wraz z określeniem zasad zabudowy i obsługi komunikacyjnej.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, które są dostosowane do istniejącej zabudowy na osiedlu Słoneczny Stok.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako 3MW - zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności.

Funkcja podstawowa w obszarach zabudowy MW to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Funkcje uzupełniające w obszarach zabudowy MW to m.in.: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze MW:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m.in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia),

- zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej.

Rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

W opracowaniu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m. in. składanie wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.).

**I.** W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu nie wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**II.** Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca do 12 sierpnia 2021 r. W przewidzianym ustawowo terminie (do 26 sierpnia 2021 r.) wpłynęło trzynaście pism zawierających uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 730/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 31 sierpnia 2021 r. oraz Zarządzeniem Nr 236/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 11 marca 2022 r. zmieniającym Zarządzenie Nr 730/21 w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku w rejonie ulic Marczukowskiej i Stromej.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag (numeracja zgodnie z załączoną listą uwag nieuwzględnionych).

Ad. pkt 1

Zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 2 projektu planu ustala się 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) zabudowa usługowa:

- a) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- c) szkoły, przedszkola, żłobki - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- d) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) obiekty sakralne – 15 miejsc postojowych na 100 uczestników;

3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Podążanie za stale rosnącą liczbą samochodów w mieście nie jest zgodne z przyjętą i od lat realizowaną przez miasto polityką transportową. W myśl przyjętej polityki zrównoważonego rozwoju miasto zostało podzielone na strefy, które różnią się zasadami obsługi komunikacji zbiorowej, dostępnością dla samochodów oraz polityką parkingową. Prowadzenie w mieście odpowiedniej polityki parkingowej wpływa znacząco na prawidłowe funkcjonowanie układu drogowo-ulicznego miasta. Wskaźniki miejsc postojowych są zróżnicowane w zależności od obszaru. Należy także pamiętać, że przeinwestowanie infrastruktury obsługującej wyłącznie ruch samochodów zawsze odbywa się kosztem przestrzeni dla pieszych i zieleni. Ponadto nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem pełnego programu użytkowego, obowiązujących przepisów oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu – w tym określonej w planach miejscowych minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Dlatego

dla nowej zabudowy w projekcie planu zakłada się realizację określonych wskaźników urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Należy przy tym zaznaczyć, że są to wskaźniki minimalne i zależnie od potrzeb możliwa jest realizacja większej liczby miejsc postojowych dla danej inwestycji. Należy również zauważyć, iż wzdłuż ulicy Marcukowskiej zrealizowane są miejsca postojowe ogólnodostępne.

Biorąc pod uwagę powyższe nie było konieczności zwiększenia wymaganej minimalnej liczby miejsc postojowych dla funkcji usługowej oraz dla funkcji usługowo-handlowych do 30 miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej w sposób odbiegający od przyjętych standardów dla całego miasta.

Ad. pkt 2

Obszar objęty projektem planu stanowi teren niezabudowany, częściowo użytkowany doraźnie jako parking. Teren ten stanowi eksponowane miejsce na osiedlu Słoneczny Stok w rejonie ulic Marcukowskiej i Stromej, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, publicznej szkoły podstawowej, basenu miejskiego, liceum ogólnokształcącego oraz szpitala zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku (rejon ul. W. Witosa) uchwalonego uchwałą Nr XXIX/276/04 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 135 poz. 1823). Teren przeznaczony jest w ww. planie pod usługi sakralne wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Potrzeba przystąpienia do sporządzenia planu wynikała z konieczności aktualizacji ustaleń planu obowiązującego oraz ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania w sposób spójny z istniejącym osiedlem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami publicznymi.

W projekcie planu ustalono dla terenu U,MW przeznaczenie pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną. Zgodnie z §3 pkt 21 projektu planu poprzez zabudowę usługową należy rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego.

Ustalenia projektu planu dla terenu oznaczonego symbolem U,MW umożliwiają realizację szerokiego zakresu usług, w tym również usług oświaty (szkoła, przedszkole, żłobek) i sportu oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Umożliwi to utworzenie nowej, reprezentacyjnej zabudowy, poprawę estetyki tego miejsca z uwzględnieniem ładu przestrzennego, przy zachowaniu skali oraz spójności architektoniczno-przestrzennej istniejącego osiedla mieszkaniowego.

Zawężenie zakresu usług w tym miejscu stanowiłoby znaczne ograniczenie możliwości zagospodarowania i funkcjonowania osiedla.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu nie przewiduje się ograniczenia funkcji usługowej do usług oświaty i sportu.

**III.** W dniu 20 września 2021 r. na XLIII Sesji Rady Miasta Białystok projekt planu został przedstawiony do uchwalenia. W trakcie sesji radni złożyli poprawkę do projektu planu. Poprawka dotyczyła zwiększenia minimalnego wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 1,1 na 1,4 miejsc postojowych na 1 mieszkanie. W związku z powyższym projekt planu został zwrócony do wnioskodawcy.

Z analizy dotyczącej wskaźników miejsc postojowych wynika, iż na przedmiotowym obszarze miasta, wyznaczonym w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” jako strefa II - obszar wewnętrzny, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określono minimalny wskaźnik miejsc parkingowych na 1,1. Zatem proponowany przez radnych minimalny wskaźnik 1,4 miejsc postojowych na 1 mieszkanie jest zdecydowanie wyższy niż określony w studium.

Jednakże, przychylając się do wniosku radnych uznano, iż zwiększenie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych na 1 mieszkanie z 1,1 na 1,2 jest możliwe. Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu § 22 ust. 1 pkt 1 otrzymał brzmienie: "1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie".

W związku ze zwiększeniem w projekcie planu ww. wskaźnika wystąpiła konieczność zmiany sposobu rozpatrzenia wniesionej przez mieszkańców miasta uwagi dotyczącej zwiększenia wskaźników urządzania miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, z nieuwzględnionej na uwzględnioną. Zmiana ta wymagała wydania Zarządzenia Nr 236/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 11 marca 2022 r. zmieniającego Zarządzenie Nr 730/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku w rejonie ulic Marcukowskiej i Stromej.

Przedmiotowa korekta wskaźnika miejsc postojowych, z uwagi na fakt, że nieruchomości, na której możliwa jest realizacja budynków należy do Gminy Białystok, nie wpływa na interesy osób trzecich, w związku z tym powtórzenie procedury planistycznej w tym zakresie nie jest konieczne.

Procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku w rejonie ulic Marczkowskiej i Stromej.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku w rejonie ulic Marczkowskiej i Stromej w okresie prognozowanym po około 10 latach, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i może wynieść - 7 389 480,16 zł.

Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Słoneczny Stok w Białymstoku w rejonie ulic Marczkowskiej i Stromej”.

Główne dochody mogą wynikać z podatku od nieruchomości, ewentualnej sprzedaży gruntów gminnych oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane będą docelowo z realizacją układu drogowego (budową nawierzchni dróg) i realizacją infrastruktury.

#### **Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia wskaźników urządzania miejsc postojowych dla funkcji usługowej oraz usługowo-handlowych do 30 miejsc postojowych;
- 2) ograniczenia zakresu usług na obszarze objętym projektem planu do usług oświaty typu żłobek i przedszkole oraz usług sportu.