

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bacieczki i Starosielce  
w Białymstoku w rejonie ulic Alei Jana Pawła II i Elewatorskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bacieczki i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Jana Pawła II i Elewatorskiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bacieczki i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Jana Pawła II i Elewatorskiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 31 ha, ograniczony: granicą miasta, ul. Antoniego Grabowskiego, terenami kolejowymi oraz działką nr ewid. 1111 – obręb 4, ulicą Elewatorską oraz działkami nr ewid. 17/6, 17/7 i 17/8 – obręb 4 (poza granicami planu).

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość z wyjątkiem lukarn i 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;

<sup>1)</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572.

<sup>2)</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553.

- 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 lub 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) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 9) **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;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 15) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 17) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 18) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć budynki, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową, tj. seryjną, a także magazyny, bazy, składy, handel hurtowy lub specjalistyczny;
- 19) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 20) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);
- 21) **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 zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linia zabudowy, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 7, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30% powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
  - d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 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.

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

§ 5. 1. 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 podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **P** – zabudowa produkcyjna, w tym bazy, składy, magazyny i handel hurtowy lub specjalistyczny;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **UC** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) **IT** – infrastruktura techniczna;
- 5) **KD** – drogi publiczne.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

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

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu.

2. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

3. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) parterowych portierni o powierzchni nieprzekraczającej 25 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4 m,
  - b) zadaszenia przy wjazdach na teren;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych),
  - b) naziemnych zbiorników,
  - c) masztów antenowych,
  - d) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 7. W zakresie kształtowania zieleni** ustala się:

- 1) 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 12**;
- 2) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **3P,U,UC i 5P,U** - nasadzenia drzew i krzewów tworzących zwarty pas zieleni izolacyjnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 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.

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

**§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem** na obszarze objętym planem nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu.

## **Rozdział 3.**

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

**§ 10.** Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

**§ 11.** 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**

**§ 12. 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) oświetlenia,
  - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - e) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i ogólnodostępnych stacji ładowania;
- 3) zakazuje się lokalizacji, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) budynków,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **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**

§ 13. 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**

- § 14. 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.
  3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
  4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 15. Na terenie objętym planem ustala się **ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 271 m n.p.m.**

#### **§ 16. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:**

- 1) budynków zamieszkania zbiorowego (z wyłączeniem hoteli, moteli i pensjonatów);
- 2) składowisk odpadów.

§ 17. 1. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego położonego poza granicami planu, oznaczoną graficznie na rysunku planu – o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego.

#### **2. W strefie, o której mowa w ust. 1:**

- 1) nakazuje się:
  - a) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m, od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - b) drzewa i krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi skrajnej szyny,

- c) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego,
  - d) uwzględnienie nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w **pkt 1**, jeśli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

**§ 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) wysokiego napięcia 110 kV napowietrznych – 20 m (obustronnie od osi linii napowietrznej),
  - b) wysokiego napięcia 110 kV kablowych – 1,0 m (obustronnie od linii),
  - c) średniego napięcia 15 kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
  - d) średniego napięcia 15 kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
    - dla przewodów izolowanych – 5 m,
    - dla przewodów nieizolowanych – 7 m.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

**§ 19. 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:
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
    - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
    - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
  - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnej projektowanej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej na terenie **3P,U,UC**;

- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ul. Elewatorskiej 16 (poza granicami planu) oraz projektowaną na terenie **3P,U,UC**;
- 4) trasy ewakuacji ludności – **1KD-G** (ul. Aleja Jana Pawła II);
- 5) trasy przewozu substancji i ładunków niebezpiecznych – **1KD-G** (ul. Aleja Jana Pawła II), linią kolejową nr 38 (poza granicami planu);
- 6) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

## **Rozdział 8.**

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

§ 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-G** (ul. Aleja Jana Pawła II), **2KD-Z** (ul. Elewatorska), **3KD-L**, **4KD-D**, **5KD-D** (ul. Esperantystów) **przeznacza się pod drogi publiczne** wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-G**, **2KD-Z**;
- 2) ulice układu obsługującego: **3KD-L**, **4KD-D**, **5KD-D**;
- 3) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) **1KD-G** – obszar węzła drogowego – ulica klasy głównej o przekroju 2/2 pasy ruchu, wraz ze skrzyżowaniem z ul. Elewatorską oraz łącznicami i jezdniami zbierająco-rozprowadzającymi;
- 2) **2KD-Z** – ulica klasy zbiorczej o przekroju 1/2 pasy ruchu;
- 3) **3KD-L** – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu;
- 4) **4KD-D** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu;
- 5) **5KD-D** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

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

6. Zagospodarowanie terenu, w liniach rozgraniczających ulicy **1KD-G** (ul. Aleja Jana Pawła II) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w § 17.

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

§ 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 usługowa:
  - a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek,

- e) opieka zdrowotna – 8 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) składy, magazyny – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 4) usługi inne niż wymienione w pkt 1 – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. 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.

## **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 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24. 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 ogólnomiejских sieci wodociągowych w rejonie **2KD-Z** (ul. Elewatorska), **1KD-G** (ul. Aleja Jana Pawła II) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

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



1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: **2KD-Z** (ul. Elewatorska), **3KD-L** 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.

#### **§ 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 12,**
- b) rzekę Horodniankę, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów w tym cieku zlokalizowanego na terenie **5P,U**;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: **3KD-L, 2KD-Z** (ul. Elewatorska) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych;

3) zakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz wykorzystywania w tym celu kolejowych urządzeń odwadniających.

#### **§ 27. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) wykorzystania ciepła z projektowanej sieci ciepłowniczej wzdłuż **2KD-Z** (ul. Elewatorska);

2) dopuszcza się stosowanie:

- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w **pkt 1 lit. a i d,**
- b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

#### **§ 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 i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: **1KD-G** (ul. Aleja Jana Pawła II), **2KD-Z** (ul. Elewatorska), **3KD-L** oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

#### **§ 29. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-Fasty i 110/15 kV RPZ-6 – głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
  - b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV Nr 1932, 1773, 1830, 430, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
  - d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych, wymienionych w lit. b za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - b) lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach terenu planu,
  - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii.

### **§ 30. 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 zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

## **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 **1U,IT** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową i infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

**2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

**3.** Zabudowa, w ramach przeznaczenia o którym mowa w **ust. 1 i 2**, nie może powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardu ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych.

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

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

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 65 %,
  - b) intensywność zabudowy – od 0 do 3,5,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %,
  - d) wysokość budynków – maksimum 12 m,

e) dachy, z zastrzeżeniem **ust. 7**:

- płaskie,
- symetryczne o kącie nachylenia połaci do 20°,

f) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

2) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 21 **ust. 2**;

3) zagospodarowanie terenu, o którym mowa w **ust. 1** w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w § 17.

6. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** zakazuje się lokalizacji zakładów przerobu odpadów, otwartych składowisk materiałów sypkich i pyłących.

7. Dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w **ust. 5 pkt 1 lit. e**, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

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

**§ 33. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2IT** przeznaczony jest pod **infrastrukturę techniczną – stację elektroenergetyczną transformatorowo-rozdziałczą 110/15 kV RPZ-6** wraz z liniami zasilającymi 110 kV i liniami kablowymi 15 kV wraz 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 65 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 25 m,

e) dachy płaskie,

f) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

2) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 21 **ust. 2**.

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

**§ 34. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **3P,U,UC, 4P,U,UC i 6P,U,UC** przeznaczony jest pod **zabudowę produkcyjną i usługową, w tym lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 65 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 5,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 25 m,

e) dachy płaskie, z zastrzeżeniem **ust. 5**,

f) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

- 2) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 21 ust. 2;
- 3) na terenach o symbolu **3P,U,UC** i **6P,U,UC**, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ul. Elewatorskiej, lokalizację sieci ciepłowniczej;
- 4) na terenie o symbolu **3P,U,UC**, nasadzenie drzew i krzewów tworzących zwarty pas zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zagospodarowanie terenu **4P,U,UC** w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w § 17.

5. Dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w **ust. 4 pkt 1 lit. e**, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

6. Dla terenów, o których mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 35.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5P,U** przeznaczony jest pod **zabudowę produkcyjną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 65 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 5,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 25 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

2) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 21 ust. 2;

3) nasadzenie drzew i krzewów tworzących zwarty pas zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie istniejącego cieków na terenie, o którym mowa w **ust. 1**:

1) ustala się utrzymanie istniejącego cieków, z zastrzeżeniem **pkt 2**;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę cieków w kanał zamknięty,
- b) zmianę lokalizacji cieków w obrębie terenu,
- c) przesunięcie cieków w linii rozgraniczające ulicy **3KD-L** przy zachowaniu przepływu wód.

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

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 37.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące uchwały:

- 1) Nr XII/109/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 21 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki w Białymstoku (rejon pomiędzy ulicą Narodowych Sił Zbrojnych a granicą administracyjną miasta) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2007 r. Nr 149, poz. 1383) zmienionego uchwałą Nr VI/35/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 17 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2011 r. Nr 62, poz. 722);

2) Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2006 r. Nr 197 poz. 1916), zmienionego uchwałami: Nr LVI/725/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31.05.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2010 r. Nr 135, poz. 1801) i Nr XXXII/351/12 Rady Miasta Białystok z dnia 24.09.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 2939).

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

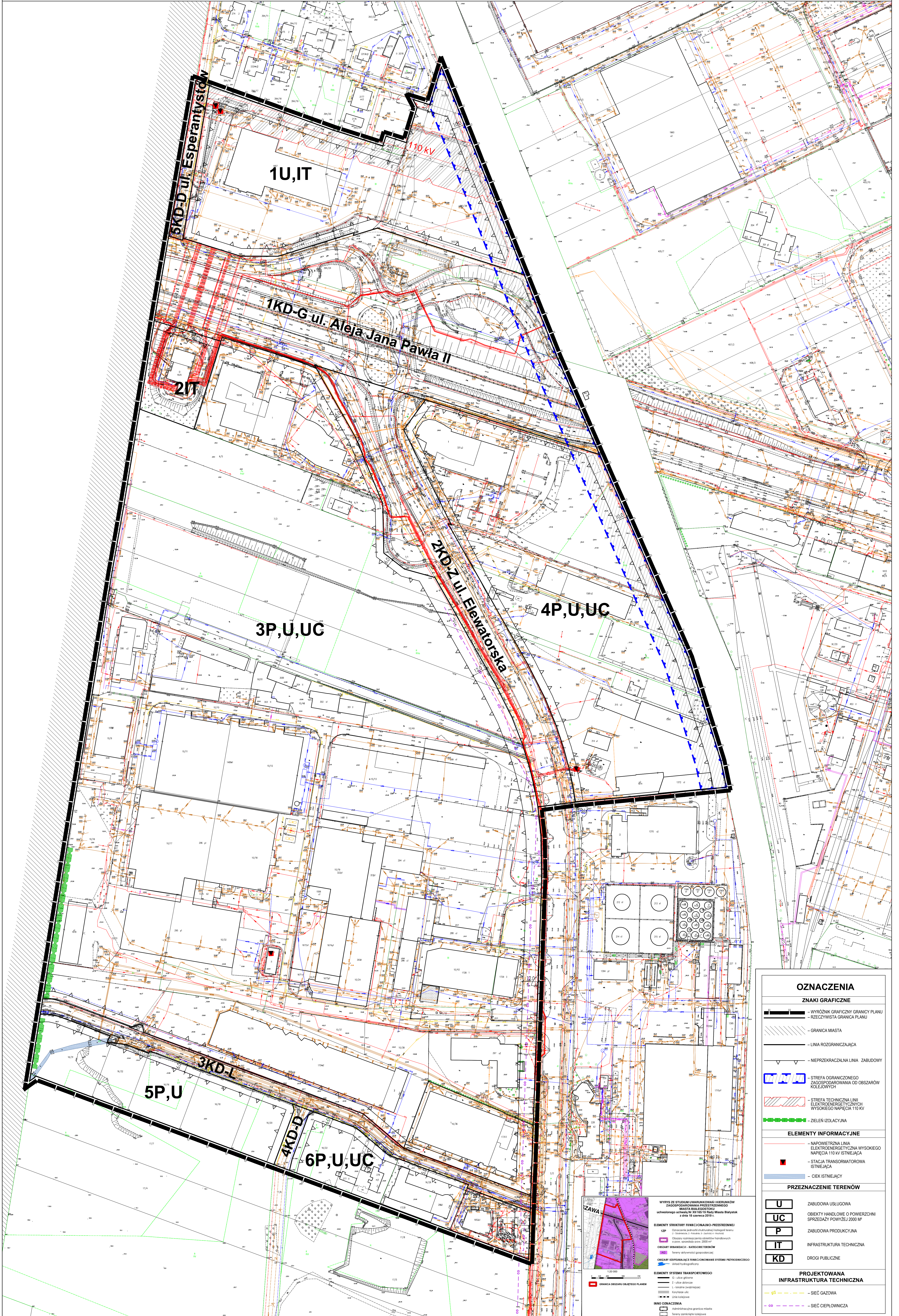
PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLI BACIECZKI I STAROSIELCE W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC ALEJA JANA PAWŁA II I ELEWATORSKIEJ

SKALA 1:1000



### OZNACZENIA

#### ZNAKI GRAFICZNE

- WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY PLANU
- RZECZYWISTA GRANICA PLANU
- GRANICA MIASTA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD OBSZARÓW KOLEJOWYCH
- STREFA TECHNICZNA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
- ZIELEN IZOLACYJNA

#### ELEMENTY INFORMACYJNE

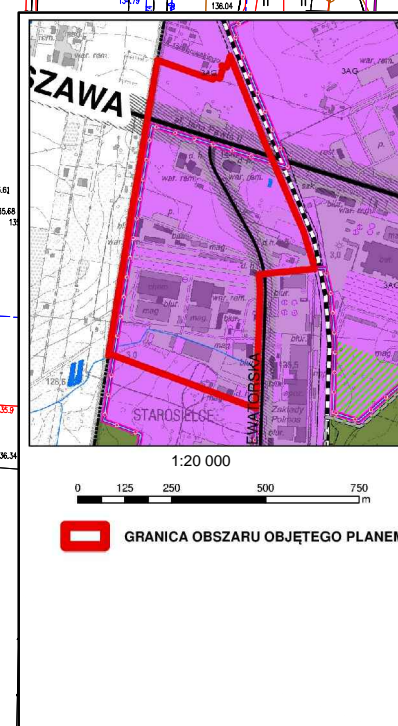
- NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV ISTNIEJĄCA
- STACJA TRANSFORMATOROWA ISTNIEJĄCA
- CIĘK ISTNIEJĄCY

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U** ZABUDOWA USŁUGOWA
- UC** OBIEKTY HANDELOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>
- P** ZABUDOWA PRODUKCYJNA
- IT** INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- KD** DROGI PUBLICZNE

#### PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- SIĘĆ GAZOWA
- SIĘĆ Ciepłownicza



WYWIĄZ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I WSKAZÓWKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁYSTOKU uchwalonego uchwałą Nr XX-162-18 Rady Miasta Białystok z dnia 19 czerwca 2019 r.

**ELEMENTY STRUKTURY FUNKCYJNO-PRZESTRZENNEJ**

- Obszary funkcjonalno-obszarowe i terenowe
- Obszary funkcjonalno-obszarowe i terenowe
- Obszary funkcjonalno-obszarowe i terenowe
- Obszary funkcjonalno-obszarowe i terenowe
- Obszary funkcjonalno-obszarowe i terenowe

**WYKAZ OZNACZENIA**

- Administracyjna granica miasta
- Teren paradystryktu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2023 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bacieczki i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Jana Pawła II i Elewatorskiej**

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 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów 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 2023 r. poz. 528).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2023 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bacieczki i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Jana Pawła II i Elewatorskiej**

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 z późn. zm.) 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 ..... 2023 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bacieczki i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Jana Pawła II i Elewatorskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVII/535/21 Rady Miasta Białystok z dnia 29 marca 2021 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako etap kolejnych działań planistycznych - II. 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.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 31 ha, ograniczony: granicą miasta, ul. Antoniego Grabowskiego, terenami kolejowymi, działką nr ewid. 1111 - obręb 4, ulicą Elewatorską oraz działkami nr ewid. 17/6, 17/7 i 17/8 - obręb 4 (poza granicami planu). W kwartałach pomiędzy ulicami Aleją Jana Pawła II, Esperantystów, Antoniego Grabowskiego i terenami kolejowymi znajduje się ukształtowana tkanka zabudowy usługowej. Poniżej Alei Jana Pawła II, w rejonie ul. Elewatorskiej występują tereny zabudowy przemysłowej i usługowej. Teren od zachodu sąsiaduje z gminą Choroszcz, a od wschodu z obszarami kolejowymi, po których przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 38.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki w Białymstoku (rejon pomiędzy ulicą Narodowych Sił Zbrojnych a granicą administracyjną miasta) uchwalonego uchwałą Nr XII/109/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 21 maja 2007 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku Nr VI/35/11 z dnia 17 stycznia 2011 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) uchwalonego uchwałą Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r., zmienionego uchwałą Nr LVI/725/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r. oraz uchwałą Rady Miasta Białystok Nr XXXII/351/12 z dnia 24 września 2012 r.

Potrzeba sporządzenia nowego planu wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania rozwiązań komunikacyjnych, zawartych w obowiązującym planie, do zrealizowanego przebiegu skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 676 – Alei Jana Pawła II z ulicą Elewatorską, którego budowa została zakończona. Ponadto o aktualizację planu obowiązującego w tym zakresie były również składane wnioski. Linie rozgraniczające węzła drogowego ustalone w obowiązujących planach miejscowych mają inny przebieg niż zrealizowana inwestycja drogowa.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenia terenów, głównie pod zabudowę produkcyjną i usługową. Zmiany w stosunku do obecnie obowiązujących planów dotyczą głównie aktualizacji układu komunikacyjnego i zmiany przebiegu linii rozgraniczających oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy, a także zmiany przeznaczenia terenów niewykorzystanych na cele komunikacyjne. Rozszerzono możliwości inwestycyjne na terenach położonych na południe od Alei Jana Pawła II poprzez umożliwienie lokalizacji na tym obszarze obiektów wielkopowierzchniowych. Na terenach położonych bezpośrednio przy obszarze kolejowym wyznaczono strefę ograniczonego zagospodarowania. Ponadto określono parametry i wskaźniki dla poszczególnych terenów w nawiązaniu do obecnie obowiązujących planów miejscowych oraz w oparciu o obowiązujące Studium. Wysokość zabudowy zakłada się maksymalnie do 25 m w południowej części planu, poniżej Alei Jana Pawła II i do 12 m w zabudowie położonej w rejonie ulicy Esperantystów, w nawiązaniu do istniejących gabarytów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Określone zostały również poszczególne zasady zagospodarowania terenów. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna kształtuje się w projekcie od 10% do 20%, a maksymalna powierzchnia zabudowy do 65%. Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono też wartość stawki procentowej wynoszącą 30% i służącą jednorazowej opłacie

z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono na 0% z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

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 wskazany do objęcia projektem planu oznaczony został jako **3AG** - tereny aktywności gospodarczej. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcje podstawowe: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych oraz funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania powinny opierać się na kształtowaniu zespołów zabudowy produkcyjnej i usługowej służących prowadzeniu działalności gospodarczej, modernizacji lub wymianie zabudowy wymagającej przekształceń, zachowaniu osi kompozycyjnych i widokowych, powiązaniach z terenami systemu przyrodniczego miasta. Na części terenu położonego w południowej części osiedla Starosielce, poniżej Alei Jana Pawła II, wskazano obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Na obszarze tym przebiega również ciek wodny – dopływ rzeki Horodnianki.

### **Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.**

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W opracowaniu projektu 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 projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskując niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 2023 r. poz. 528 z późn. zm.).

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 wnioski od właścicieli terenów oraz 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia. Uwzględniono 1 wniosek dotyczący przeznaczenie działki w całości pod zabudowę usługową i produkcyjną, bez wydzielania na części nieruchomości, drogi łączącej Aleję Jana Pawła II i ul. Elewatorską, nie uwzględniono 1 wniosku dotyczącego wyznaczenia linii zabudowy od strony ulicy Alei Jana Pawła II po granicy pasa drogowego. Wnioski zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 1362/22 z dnia 14 grudnia 2022 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 marca 2023 r. do 17 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 02 maja 2023 r. nie wpłynęły uwagi.

**W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bacieczki i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Jana Pawła II i Elewatorskiej.**

### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie ujemny i wyniesie około (-) **674 937,39 zł**. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bacieczki i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Jana Pawła II i Elewatorskiej”. W planie zakłada się

m.in. budowę nowych nawierzchni dróg. Ponadto zakłada się też wpływy wynikające z podatków od nieruchomości. Wykazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie. Powyższa analiza jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji.