Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku w rejonie ulic Gen. W. Andersa i Bitwy Białostockiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku w rejonie ulic Gen. W. Andersa i Bitwy Białostockiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku w rejonie ulic Gen. W. Andersa i Bitwy Białostockiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 13,6 ha, ograniczony ul. Gen. W. Andersa oraz działkami nr ewid. gr.: 190/44, 190/45, od 188/15 do 188/19, 188/23, 201, od 194 do 198, 191, 192/2 i 192/1 w rejonie ulic Gen. W. Andersa i Bitwy Białostockiej, obręb 13 – Białostoczek Płn.

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) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

3) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

4) **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^2;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572.

6) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;

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 5;**

8) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, parkingi i obiekty małej architektury;

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

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

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

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

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

15) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonej klasie przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

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

17) **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;

18) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;

4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy nieprzekraczalnej, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7,** z odstępstwem dla następujących wyjątków:

   a) docieplеń 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,

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

e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

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

g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);

6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione **w ust. 1,** mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także lokalizacja i numery stacji trafo.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa **w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4, 5** za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się **symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją**, w których numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia, a symbol literowy określa następujące **podstawowe klasy przeznaczenia terenów:**

1) **U** – teren usług;

2) **UW** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) **P** – teren produkcji;

4) **KDL** – teren drogi lokalnej;

5) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu,** która może być uzupełniona **klasą przeznaczenia uzupełniającego** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz **wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami **§ 16**.

3. Oddzielone łącznikiem **podstawowe klasy przeznaczenia terenu** mogą być realizowane łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

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

1) przebudowę i remont istniejących budynków posiadających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania inne, niż określono w ustaleniach szczegółowych;

2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków posiadających funkcję inną, niż określono w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych dla poszczególnych terenów;

3) zagospodarowanie całej lub części działki budowlanej pod miejsca postojowe lub garaże (zamknięte lub otwarte), stanowiące samodzielne obiekty budowlane lub część innego obiektu, jednopoziomowe lub wielopoziomowe, podziemne lub nadziemne – z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

1) parterowych portierni o powierzchni nieprzekraczającej 25 m^2 i maksymalnej wysokości 4 m;

2) zadaszenia przy wjazdach na teren;

3) wiat o konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne nad miejscami do parkowania („carport”);

4) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację.

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

1) ustala się:

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

b) kolorystykę ścian budynków:

- stonowaną lub w odcieniach wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła, okładzina ceramiczna, szkło, metal,

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,

c) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – stonowaną, z wyłączeniem barw jaskrawych;

2) dopuszcza się inną kolorystykę obiektów usługowych i produkcyjnych – kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich;

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

2. **Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych i budynków 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.

Rozdział 2.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

§ 8. 1. **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 11;**

2) 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 zakresie zagospodarowania parkingów (nie dotyczy parkingów podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych i w drogach publicznych), z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego „A” na terenie **1U-UW-P:**

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 20 miejsc postojowych,

b) lokalizację zieleni (np. w formie trawników lub krzewów) oddzielającej rzędy miejsc postojowych od siebie lub rozdzielających miejsca postojowe na grupy liczące maksimum 20 stanowisk,

c) łączną powierzchnię zieleni, o której mowa w **lit. b**, w granicach jednego parkingu – minimum 10 % powierzchni parkingu, z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. b;**

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zieleni i drzew, o których mowa w **pkt 1 lit. a i b** po obrysie parkingu (tj. w strefie o szerokości minimum 5 m od jego granicy) lub wzdłuż dojazdów, w następujących proporcjach:

- w całości – dla parkingów liczących do 60 miejsc postojowych,

- maksimum 50 % – dla parkingów liczących powyżej 60 miejsc postojowych,

b) możliwość zbilansowania powierzchni zieleni, o której mowa w **pkt 1 w lit. c**, jako część terenu biologicznie czynnego, którego minimalna powierzchnia dla poszczególnych terenów została określona w ustaleniach szczegółowych.

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

§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem:

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

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

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

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

Rozdział 3.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

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

Rozdział 4.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzą tereny komunikacji drogowej publicznej, o których mowa w **§ 20 ust. 1 pkt 1.**

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) oświetlenia,

c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,

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

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),

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

2) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych innych niż określone w **pkt 1**.

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

§ 14. 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

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania i wydzielenia urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. **Na całym obszarze objętym planem wyklucza się następujące klasy przeznaczenia terenu:**

1) teren gospodarowania odpadami, m.in. działalność polegającą na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów;

2) teren usług z zakresu – zamieszkania zbiorowego innych niż hotel, motel lub pensjonat.

2. Zakazuje się lokalizacji funkcji usługowej i produkcyjnej w inny sposób, niż w obiektach zamkniętych w strefie **30 m od dróg publicznych** (nie dotyczy obiektów takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, farmy fotowoltaiczne itp.).

§ 17. 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 15 kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),

   b) 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.

§ 18. 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:

- 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 – z projektowanej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m zlokalizowanej w jego bezpośrednim sąsiedztwie na północ od granicy planu oraz z istniejącej studni awaryjnej przy ul. S. Batorego 82 (poza granicami planu);

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane na terenie planu przy ul. Gen. Władysława Andersa 38 (w granicach planu) i ul. Pietrasze 29 (poza granicami planu);

4) trasy ewakuacji ludności – ul. Gen. Władysława Andersa (poza granicami planu);

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

6) trasy przejazdu pojazdów z materiałami niebezpiecznymi – ul. Gen. Władysława Andersa (poza granicami planu).

§ 19. 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

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) ulicę układu podstawowego: **Gen. Władysława Andersa** położoną poza granicami planu,

b) ulice układu obsługującego: **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD,**

c) pozostałe ulice układu obsługującego, położone poza granicami planu;

2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego położonymi poza granicami planu i wybranymi ulicami układu obsługującego.

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

1) **1KDL** – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2, w przekroju ulicy droga dla rowerów;

2) **2KDL** – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2;

3) **1KDD** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2;

4) **2KDD** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2.

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

§ 21. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) handel – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

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

d) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek,

e) obiekty sportowe – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc/użytkowników;

2) zabudowa produkcyjna – 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;

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

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

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

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 ogólnomiejskiej sieci wodociągowej w ul. Gen. Władysława Andersa (poza granicami planu), oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do najbliżej położonego kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego na działce o numerze geodezyjnym 22 obręb 13 (poza granicami planu), odprowadzającego ścieki w kierunku ul. Gen. Władysława Andersa, Al. 1000-lecia Państwa Polskiego, oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 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 11**,

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

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Gen. Władysława Andersa (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 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 ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Gen. Władysława Andersa oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 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 ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicy Gen. Władysława Andersa 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 WN/SN GPZ-1 i RPZ-ECB głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,

b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,

c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnętrzowych Nr 334 przy ul. Gen. Władysława Andersa 38 i Nr 1650 (poza granicami planu), stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

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

2) dopuszcza się:

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

b) 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 lokalizowanych 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. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-UW-P ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren usług, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego, lub produkcji;**

2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 16.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 70%,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w wydzieleniach wewnętrznych „A" i „B" – minimum 15%,

- w wydzieleniu wewnętrznym „C" – minimum 10%,

d) wysokość zabudowy:

- w wydzieleniu wewnętrznym „A" – maksimum 12 m,

- w wydzieleniu wewnętrznym „B" – maksimum 25 m,

- w wydzieleniu wewnętrznym „C" – maksimum 43 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 21 ust. 1 i § 22;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 20 ust. 1.**

4. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, dopuszcza się:

1) bilansowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej i udziału powierzchni zabudowy, o których mowa **w ust. 3 pkt 1 lit. a i c**, w ramach całego terenu, niezależnie od podziału na wydzielenia wewnętrzne;

2) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu;

3) rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

5. 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. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U-UW-P ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren usług, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego, lub produkcji;**

2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 16.**

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) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60%,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%,

d) wysokość zabudowy:

- w wydzieleniu wewnętrznym „A" – maksimum 12 m,

- w wydzieleniu wewnętrznym „B" – maksimum 15 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 21 ust. 1 i § 22;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 20 ust. 1**.

4. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** dopuszcza się:

1) bilansowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej i udziału powierzchni zabudowy, o których mowa **w ust. 3 pkt 1 lit. a i c**, w ramach całego terenu, niezależnie od podziału na wydzielenia wewnętrzne;

2) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z ich prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu;

3) rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

5. 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. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

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

2) uzupełniające – teren zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 16.**

2. 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).

§ 35. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

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

2) uzupełniające – teren zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 16.**

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

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 37. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr II/10/18 Rady Miasta Białystok z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku (rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego) (Dz. Urz. W. Podlaskiego z dnia 12 grudnia 2018 r., poz. 5076).

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Białystok
z dnia ..... 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA JAROSZÓWKA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC GEN. W. ANDERSA I BITWY BIAŁOSTOCKIEJ

0 20 40 60 80 100m

SKALA 1: 1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Urząd Miejski w Białymstoku, Departament Geodezji ul. Słonimska 2/2, 15-028 Białystok

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
- LINIA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBOLEM
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PROJEKTOWANE JEZDNIE
- PROJEKTOWANE PARKINGI / WYDZIELONE MIEJSCA POSTOJOWE
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZO-ROWEROWE
- ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
- ISTNIEJĄCA SYRENA ALARMOWA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PROJEKTOWANA:

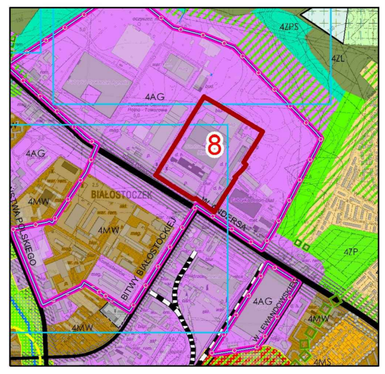
- SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- SIEĆ ENERGETYCZNA eN
- SIEĆ ENERGETYCZNA eS
- SIEĆ GAZOWA
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- KANALIZACJA SANITARNA
- SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA

KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:

- U - TEREN USŁUG
- UW - TEREN USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCGHNIOWEGO
- P - TEREN PRODUKCJI
- KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

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.,
zmienionego uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r.



ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

- 1ZP - Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m^2

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

- AG - Tereny aktywności gospodarczej

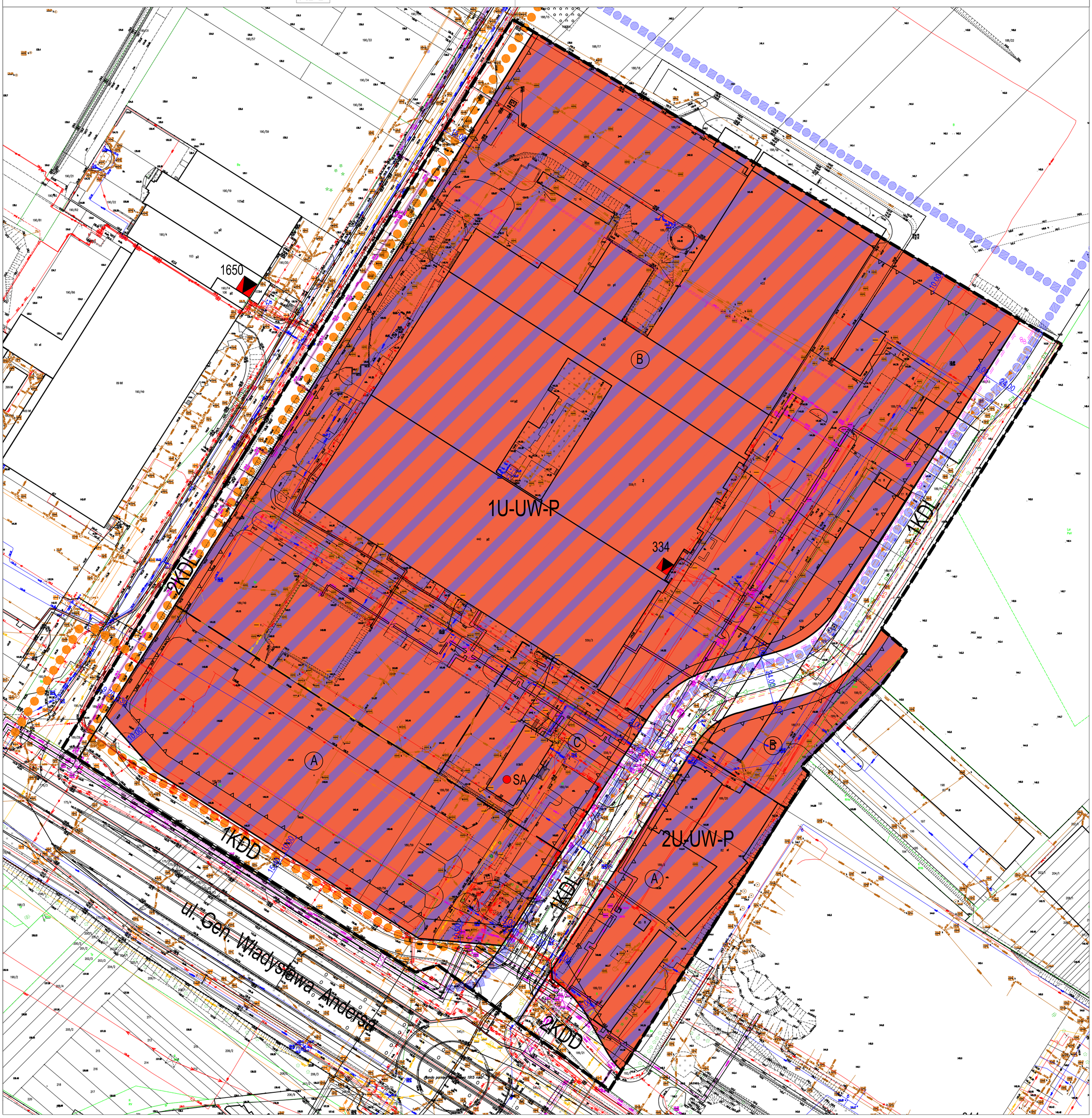
ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- Korytarze ulic

SKALA 1 : 20 000

0 500 1 000 2 000 m

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2024 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku w rejonie ulic Gen. W. Andersa i Bitwy Białostockiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 2024 r. poz. 1112) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1) zmiany przebiegu linii wydzieleń wewnętrznych „A”, „B” i „C” na terenie 1U-UW-P z uwzględnieniem aktualnych granic nieruchomości i własności poprzez włączenie działek nr ewid. gr. 189/42, 189/56, 189/58, 189/59 oraz fragmentów działek nr ewid. gr. 189/44, 189/45 i 559/4 ob. 13, do wydzielenia wewnętrznego „C”;

2) zmniejszenia wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej do minimum 10 % na obszarze działki nr ewid. gr. 189/42, 189/45 189/56, 189/59 oraz fragmentów działek nr ewid. gr. 189/44, 189/58 i 559/4 w ramach wydzielenia wewnętrznego „A” na terenie 1U-UW-P.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2024 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku w rejonie ulic Gen. W. Andersa i Bitwy Białostockiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku w rejonie ulic Gen. W. Andersa i Bitwy Białostockiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXVIII/928/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 lutego 2023 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).

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje uchwała Nr II/1/18 Rady Miasta Białystok z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku (rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego) – Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 5076 z dnia 12 grudnia 2018 r. Tereny objęte opracowaniem przeznaczone są obecnie głównie pod zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, produkcję oraz komunikację.

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku stwierdzono, że procedura aktualizacji planu obejmującego przedmiotowy obszar powinna być kontynuowana. Na podstawie Analizy w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności zapewnienia dodatkowej obsługi komunikacyjnej do planowanej w głębi terenu inwestycji miejskiej – basenu (obszar położony poza obecnym terenem opracowania). Przeprowadzone analizy podczas opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie przylegającym wykazały potrzebę wprowadzenia uzupełniających rozwiązań komunikacyjnych.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 13,6 ha, ograniczony ul. Gen. W. Andersa oraz działkami nr ewid. gr. 190/44, 190/45, od 188/15 do 188/19, 188/23, 201, od 194 do 198, 191, 192/2 i 192/1 w rejonie ulic Gen. W. Andersa i Bitwy Białostockiej, obręb 13 – Białostoczek Płn. Ustalenia projektu planu utrzymują główne przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, w tym tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, zabudowę produkcyjną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Przekształceniu uległ istniejący układ drogowy poprzez przedłużenie ulicy oznaczonej dotychczas symbolem 3KD-L od skrzyżowania ulicy Bitwy Białostockiej i Gen. W. Andersa, w kierunku północnym, prowadząc ją po wschodniej granicy obszaru planu. Pozwoli to na sprawne skomunikowanie terenu planowanej lokalizacji basenu miejskiego z pozostałym terenem miasta. Ponadto została poszerzona droga gminna wzdłuż terenów produkcyjnych, oznaczona symbolem 2KDL. Jednocześnie została przeprowadzona analiza dotycząca zmniejszenia możliwości zabudowy działek ze względu na wydzielenie ich części pod wprowadzony układ komunikacyjny. Dostosowano zapisy dotyczące ustaleń szczegółowych poszczególnych elementów zagospodarowania oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając w projekcie planu korektę wskaźników i parametrów zabudowy w taki sposób, by pomimo zmniejszenia terenu poprzez planowaną drogę możliwości inwestycyjne były nie mniejsze niż obecnie. Określono maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy jako 60% lub 70%. Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej określono jako minimum 10% lub minimum 15%. Określono także maksymalną wysokość zabudowy jako maksimum 12 m w pasie przy ul. Gen. W. Andersa i maksimum 25 m w głębi terenu. Na wydzielonym fragmencie terenu z istniejącą dominantą przestrzenną określono maksymalną wysokość zabudowy jako maksimum 43 m. Określono też wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę od 0 do 3,0.

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono 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.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. i zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako AG – tereny aktywności gospodarczej wchodzące w skład terenów urbanizacji. Teren ten jest także obszarem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Na terenach aktywności gospodarczej AG funkcja podstawowa to zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa, parki technologiczne oraz centra wystawiennicze, a także usługi z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające w obszarach zabudowy AG to m.in.: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacji i istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Na terenach produkcyjnych istnieje możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku''.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W opracowywanym projekcie 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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej 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.

Jednocześnie projekt planu 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu wpłynęło 20 wniosków od zainteresowanych stron, które dotyczyły m.in.: rozszerzenia przeznaczenia terenów, zmiany parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu i projektowanego układu drogowego. Przedmiotowe wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 844/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 22 lipca 2024 r. Uwzględniono 6 wniosków, 11 wniosków nie uwzględniono, a 3 wnioski uznano za bezprzedmiotowe. Uwzględniono m.in. rozszerzenie przeznaczenia o możliwość lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu zamieszkania zbiorowego takiej jak: hotel, motel lub pensjonat, sportu i rekreacji, edukacji i turystyki, poprowadzenie komunikacji drogowej, dopuszczenie możliwości podziału i scaleń działek oraz możliwość zabudowy w większym zakresie i większej intensywności niż dotychczas dopuszczał plan obowiązujący. Nieuwzględnione wnioski dotyczyły m.in.: zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10%, podwyższenia maksymalnej wysokości budynków do 30 m, połączenia obszarów wydzieleń wewnętrznych obowiązującego planu, ustalenia nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony projektowanej drogi po linii rozgraniczającej, zmniejszenia wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania, odstąpienia od ustaleń lokalizacji zieleni przy zespołach parkingowych. Wnioski bezprzedmiotowe dotyczyły sposobu lokalizacji urządzeń reklamowych i ogrodzeń oraz projektowania drogi o parametrach właściwych dla ruchu samochodów ciężarowych o obciążeniach do 40 t. Do projektu planu wpłynęły również 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, nie podlegające formalnemu rozpatrzeniu, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 21 sierpnia 2024 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 września do 1 października 2024 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 15 października 2024 r.) wpłynęły 2 pisma z 5 uwagami, rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1154/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia

30 października 2024 r. 3 uwagi zostały uwzględnione, a nie uwzględniono 2 uwag. Uwzględnione uwagi dotyczyły: możliwości lokalizacji konstrukcji wsporczych pod panele fotowoltaiczne nad miejscami postojowymi („carport"), pomiędzy linią rozgraniczającą drogi o symbolu 1KDD a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenie 1U-UW-P, poprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 1KDL w odległości 5 m od linii rozgraniczającej oraz zmniejszenia wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej do minimum 10% w wydzieleniu wewnętrznym „C" terenu 1U-UW-P. W związku z uwzględnieniem uwag skorygowano w niewielkim zakresie tekst planu, a na rysunku nieprzekraczalne linie zabudowy zlokalizowano w odległości 5 m od drogi 1KDL na części terenów, gdzie odległość wynosiła dotychczas 7 m. Projekt planu po uwzględnieniu uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej ze względu na bardzo ograniczony zakres zmian, przyjęte uwagi nie naruszały też interesów osób trzecich, dlatego też nie wymagały ponownego wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag:

Ad. 1

Dla całego terenu 1U-UW-P określono jednakowe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: udział powierzchni zabudowy – maksimum 70%, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – maksimum 3,0, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%, z wyłączeniem ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy, będącej jedynym wskaźnikiem różniącym zapisy dotyczące wydzielenia wewnętrznego „C" i reszty terenu 1U-UW-P.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" maksymalna wysokość zabudowy na obszarze projektu planu powinna wynosić 25 m. „W wyjątkowych przypadkach (takich jak np. istniejące budynki wysokie, ustalenia obowiązujących planów miejscowych, wymagania technologiczne) można przekroczyć ww. wartości graniczne, pod warunkiem wykluczenia negatywnych skutków dla sylwety miasta lub widoków chronionych.". Obszar przedmiotowego wydzielenia wewnętrznego „C" oraz obowiązująca na nim maksymalna wysokość zabudowy do 43 m zostały określone w planie obowiązującym z uwagi na parametry budynku istniejącego, ustalając możliwość jego rozbudowy, przebudowy lub modernizacji. Powiększenie wydzielenia wewnętrznego „C" dopuściłoby lokalizację dominant przestrzennych na większym obszarze, co nie ma uzasadnienia w kontekście zgodności ze studium. Przy sporządzaniu planu obowiązującego zostało zastosowane stopniowanie wysokości zabudowy – począwszy od najniższej na terenach położonych bezpośrednio przy ul. Gen. W. Andersa, do wyższej na terenach położonych w głębi terenu. Obszar projektu planu obejmuje niewielki fragment obowiązującego planu i jego ustalenia powinny być spójne z terenami sąsiadującymi.

W związku z powyższym utrzymano parametry wynikające z obowiązującego planu.

Jednocześnie skorygowano przebieg linii wydzielenia wewnętrznego „C" w taki sposób, by pokrywała się z zachodnimi granicami działek nr ewid. gr.189/44 i 189/58.

Ad. 2

Obszar objęty projektem planu stanowi część kompleksu obszarów produkcyjno-usługowych północnej części miasta, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku (rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego) – uchwała nr II/10/18 Rady Miasta Białystok z dnia 29 listopada 2018 r. Teren ten jest położony w sąsiedztwie istniejącego Lasu Pietrasze. Obowiązujący plan miejscowy sporządzony został z uwzględnieniem m.in. uwarunkowań środowiskowych i zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, poprzez zachowanie odpowiednich proporcji przy gospodarowaniu zasobami środowiska. W związku z tym na obszarze obowiązującego planu ukształtowane zostały maksymalne wskaźniki i parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenów (tj. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości budynków) z uwzględnieniem ukształtowania terenu, uwarunkowań ekofizjograficznych, istniejącego zagospodarowania oraz położenia obszarów w sąsiedztwie istniejącego kompleksu leśnego. Zostało zastosowane stopniowanie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy – począwszy od najwyższych na terenach położonych przy ul. Gen. W. Andersa, do niższych na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącego kompleksu leśnego. Obszar projektu planu obejmuje niewielki fragment obowiązującego planu i jego ustalenia powinny być spójne z terenami sąsiadującymi, dlatego też nie przewiduje się zmniejszenia wskaźnika terenu biologicznie czynnego z 15% do 10% dla całego terenu, a jedynie skorygowanie tego parametru w niewielkim zakresie w odniesieniu do zainwestowanego terenu.

Tereny biologicznie czynne w miastach przyczyniają się do zwiększenia powierzchni terenów zieleni, rozwoju małej retencji, ograniczenia efektów tzw. miejskich wysp ciepła, poprawy jakości powietrza, rozwoju bioróżnorodności oraz wsparcia procesów napowietrzania i wentylacji miasta. Należy podkreślić, że przestrzeń kształtowana jest nie tylko poprzez czynnik ekonomiczny. Jednym z podstawowych elementów planowania jest zasada zrównoważonego rozwoju, której celem jest zaspokojenie potrzeb społeczności przy jednoczesnym zachowaniu znaczenia środowiska przyrodniczego. Powierzchnie takie można realizować m.in. na terenie z nawierzchnią ziemną, a także na powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią. Wskazana wartość minimum 15% powierzchni biologicznie czynnej jest optymalnym rozwiązaniem biorąc pod uwagę charakter zabudowy, przede wszystkim znaczący współczynnik powierzchni utwardzonych. Z uwagi na powyższe, zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie jest zasadne.

Zmniejszenie powierzchni działek na rzecz projektowanej drogi zostało zrekompensowane poprzez zwiększenie wskaźnika udziału powierzchni zabudowy do maksimum 70% oraz zwiększenie wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy do maksimum 3,0.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego projektu.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i wyniesie około (+) 117 938 793 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku w rejonie ulic Gen. W. Andersa i Bitwy Białostockiej". Analiza skutków finansowych wykazała, że przewiduje się konieczność m.in. budowy nowych nawierzchni dróg wraz z wykupami terenów pod ich realizację i wyburzeniami istniejących budynków oraz konieczność wykonania infrastruktury technicznej. Ponadto zakłada się wpływy wynikające m.in. z podatków od nowo wybudowanych budynków, nieruchomości gruntowych, czy też czynności cywilno-prawnych. 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.

Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

1) zmiany przebiegu linii wydzieleń wewnętrznych „A", „B" i „C" na terenie 1U-UW-P z uwzględnieniem aktualnych granic nieruchomości i własności poprzez włączenie działek nr ewid. gr. 189/42, 189/56, 189/58, 189/59 oraz fragmentów działek nr ewid. gr. 189/44, 189/45 i 559/4 ob. 13, do wydzielenia wewnętrznego „C";

2) zmniejszenia wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej do minimum 10 % na obszarze działki nr ewid. gr. 189/42, 189/45 189/56, 189/59 oraz fragmentów działek nr ewid. gr. 189/44, 189/58 i 559/4 w ramach wydzielenia wewnętrznego „A" na terenie 1U-UW-P.