

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku
w rejonie ulic Słonimskiej i Piasta**

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⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.²⁾), 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 z późn. zm.³⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Słonimskiej i Piasta 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 Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Słonimskiej i Piasta, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,12 ha, ograniczony ulicami: Słonimską, Skorupską i Piasta.

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 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) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824.

- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **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 m²;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – 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;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 11) **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 i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 12) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 15) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 17) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 19) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu – poza budynkami;
- 20) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych zlokalizowanych w parterze lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 21) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 22) **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 zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 23) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 9 i 10**, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) bram i podcieni – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku - o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, z zastrzeżeniem **§ 33 ust. 6** – 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,
 - f) 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),
 - g) 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),
 - h) 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),
 - i) 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 dróg – tereny komunikacji drogowej publicznej;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dominanty przestrzennej oraz drzew wartościowych wskazanych do zachowania i projektowanych szpalerów drzew.

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

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

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **UE** – teren usług edukacji;
- 4) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 5) **KDL** - teren drogi lokalnej;

6) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

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

3. **Klasy przeznaczenia wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami § 17.

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

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. Obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej.

2. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części budynku położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

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

- 1) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

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

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków usługowych.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków, z zastrzeżeniem § 11 oraz § 33 ust. 4 pkt 4 i 5 :

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem **pkt 2**,

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

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 3**,

d) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług edukacji.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą murali.

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

1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;

2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednolicenia:

a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

4. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

1) ustala się:

a) umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem **lit. b i § 11 ust. 2 pkt 4 lit. c**,

b) na części terenu **1MW-U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” umieszczanie elementów technicznego wyposażenia budynków na dachach płaskich w sposób niewidoczny od strony przestrzeni publicznych – ul. Słonimskiej, poprzez przesłonięcie ich attyką lub zastosowanie elementów maskujących takich jak: żaluzje fasadowe i trejaże z zastosowaniem roślinności;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 23**.

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

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

1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);

2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 14**;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu;

4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, podziemnych i na terenach komunikacji drogowej publicznej) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;

5) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

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

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. brzozy, kasztanowców, jesionów i topól, oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

- a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
- b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;

2) dopuszcza się wycinkę drzew:

- a) ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,
- b) rosnących w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej – ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej.

3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowie usługowej z zakresu edukacji, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew, przy szczególnym uwzględnieniu drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz projektowanych szpalerów drzew,
- c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - istniejące ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
 - standardy projektowania, o których mowa w § 7 ust. 5, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
- d) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem,
- b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- c) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
- d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”),
- e) stojaków na rowery.

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

§ 10. 1. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem **ust. 2.**

2. Na terenach o symbolach: **1KDZ, 2KDZ i 1KDL** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

3. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu edukacji, zdrowia 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną następujące budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu – z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) dom przy ul. Piasta 21;

2) dom przy ul. Skorupskiej 23.

2. W odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
- e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji lub ich przywrócenie;

2) nakazuje się wykończenie elewacji budynku przy ul. Skorupskiej 23 z zewnątrz szalówką drewnianą płaską, o tradycyjnym przekroju i układzie;

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynków z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem,
- b) docieplenie ścian zewnętrznych budynków z zachowaniem plastyki i tektoniki budynku, w szczególności osadzenia okien, zlicowania okien z zewnętrzną płaszczyzną ściany oraz odtworzenia drewnianego szalowania i detalu elewacji;

4) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków,
- b) zabudowy balkonów,
- c) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachów innych niż płaskie od strony przestrzeni publicznych.

3. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

§ 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 wchodzi:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej – fragmenty ulic: Słonimskiej (**1KDZ**), Skorupskiej (**2KDZ**) i Piasta (**1KDL**);
- 2) fragmenty terenów położonych pomiędzy ścianami parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami lub usługowych a linią rozgraniczającą przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1 – z wyjątkiem terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych.

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

1) ustala się ich zagospodarowanie w sposób uwzględniający:

- a) zasadę ich ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji, terenami zieleni urządzonej i przystankami komunikacji miejskiej,
- b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zielen towarzyszącą oraz elementy małej architektury,

- c) 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) 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 terenów komunikacji drogowej publicznej (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,
 - h) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, 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.
4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

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

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

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

- 1) teren usług rzemieślniczych takich jak:
- warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,
 - warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków);
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren usług kultu religijnego takich jak domy pogrzebowe i krematoria;
- 4) teren obsługi produktów naftowych;

5) teren gospodarowania odpadami.

2. Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:

- 1) garaży typu „blaszak”;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 13 ust. 2 pkt 2.

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

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

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

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

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

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Słonimskiej (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Skorupskiej 32, ul. Spacerowej 4 i ul. Słonimskiej 2 (poza granicami planu);

- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Słonimską;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) ulice układu podstawowego: **1KDZ** (ul. Słonimska) i **2KDZ** (ul. Skorupska) częściowo położona poza granicami planu,

b) ulica układu obsługującego: **1KDL** (ul. Piasta);

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

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego i ulicą układu obsługującego.

3. Ustala drogi dla rowerów lub pieszych i rowerów w przekroju ulic układu podstawowego i ulicą układu obsługującego.

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

1) **1KDZ** – ulica klasy zbiorczej, jednojezdniowa;

2) **2KDZ** – fragment ulicy klasy zbiorczej, jednojezdniowej;

3) **1KDL** – ulica klasy lokalnej, dwujezdniowa.

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

§ 22. 1. Ustala się, z zastrzeżeniem **ust. 2**, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;

2) usługi:

a) administracja, biura – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,

b) handel – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

e) opieka zdrowotna – 3 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

f) zamieszkanie zbiorowe – 10 miejsc do parkowania na 100 łóżek;

3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w **pkt 2** – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca do parkowania ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej, bez określania wskaźnika.

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

§ 23. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy nowo projektowanej:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;
- 2) zabudowa usługowa wymieniona w **§ 22 ust. 1 pkt 2 i 3** – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. 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.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
 - b) zasilanie w wodę z ogólnomiejских sieci wodociągowych w ul. Słonimskiej i Piasta 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.

§ 26. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,

- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Słonimskiej i Piasta 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.

§ 27. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 14**,
 - b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Słonimskiej i Piasta oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
 - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
- a) przetwarzania energii elektrycznej,
 - b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
 - d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Słonimskiej oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich 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.

§ 29. 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 ulicach Słonimskiej i Piasta 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.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
 - b) zasilanie 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 wewnątrzowych, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.

§ 31. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:

- 1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

- 1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach);
- 2) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio na zamknięciu osi ulicy Słonimskiej.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 32. 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

§ 33. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z wyjątkiem części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”, usługi ustala się co najmniej w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych.

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:

a) udział powierzchni zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 50 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 60 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,

d) wysokość budynków, z zastrzeżeniem **pkt 5 lit. b**:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 18 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 15 m w kalenicy, górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) - nie wyżej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w budynku na działce sąsiedniej,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 15 m w kalenicy, górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) - nie wyżej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w budynku na działce sąsiedniej,

e) dachy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – płaskie,
- łączników, o których mowa w **pkt 5** – płaskie,
- na pozostałej części terenu – symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kalenica równoległa do ulicy, suma szerokości lukarn lokalizowanych na 1 połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 jej szerokości,
- w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania:

- dla istniejącej zabudowy – zgodnie z § 22 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 22 ust. 1 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;

3) realizację zabudowy w formie zabudowy pierzejowej – z wyjątkiem części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”;

4) lokalizację dominanty przestrzennej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – z uwzględnieniem:

- a) eksponowanej lokalizacji,
- b) zastosowania indywidualnych rozwiązań architektoniczno-przestrzennych i materiałowych, w szczególności wykończenia elewacji budynku z zastosowaniem drewna i szkła,
- c) wycofania parteru lub dwóch najniżej położonych kondygnacji nadziemnych budynku względem wyżej położonych kondygnacji o minimum 2 m;

5) połączenie dominanty przestrzennej, o której mowa w **pkt 4**, z zabudową pierzejową na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” za pomocą łącznika lub łączników:

- a) o szerokości – minimum 5 m,
- b) o wysokości – nie wyższej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w budynku na działce sąsiedniej w zabudowie pierzejowej części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”,
- c) wycofanego lub wycofanych o minimum 2 m względem elewacji frontowej budynku na działce sąsiedniej w zabudowie pierzejowej części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”,
- d) o indywidualnych rozwiązaniach architektoniczno-przestrzennych i materiałowych, w szczególności wykończenia elewacji budynku z zastosowaniem drewna i szkła;

6) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, położonej między ścianą parteru budynku a linią rozgraniczającą teren od strony przestrzeni publicznych – zgodnie z § 13 ust. 2 oraz z uwzględnieniem:

- a) powiązania z zagospodarowaniem przyległych przestrzeni publicznych – ulic Słonimskiej i Piasta, jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym,

- b) dostosowania (zrównania) rzędnych wysokościowych terenu z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych – odpowiednio od strony ul. Słonimskiej i ul. Piasta lub obniżenia placu przed budynkiem względem rzędnej wysokościowej ww. ulic,
- c) zastosowania zieleni urządzonej, w tym nasadzenia minimum 3 drzew;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu projektowanego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Słonimskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 8 ust. 2.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych.

6. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” od strony ul. Piasta i na osi ul. Słonimskiej zakazuje się balkonów, loggii i wykuszy.

7. Projekt zabudowy i zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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).

§ 34. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MW-U ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**
- 2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 15 m w kalenicy,
- e) dachy:

- symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kalenica równoległa do ulicy, suma szerokości lukarn lokalizowanych na 1 połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 jej szerokości,
- w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania:

- dla istniejącej zabudowy – zgodnie z § 22 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 22 ust. 1 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych.

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).

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UE-ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren usług edukacji lub zieleni urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniające – teren usług: handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, **jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.**

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:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 14 m,
- e) dachy:
 - płaskie,
 - w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 ust. 2 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu projektowanego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Skorupskiej, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu;
- 2) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 36. 1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**
- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. W zakresie zagospodarowania części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 60 %;
- 2) powiązanie z zagospodarowaniem części terenu **1KDL** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”.

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 0 % (słownie: zero procent).

§ 37. 1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDW ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**
- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

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

§ 38. 1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren drogi lokalnej;**
- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. W zakresie zagospodarowania części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 60 %;
- 2) powiązanie z zagospodarowaniem części terenu 1MW-U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” oraz części terenu 1KDW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu projektowanego szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

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 0 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

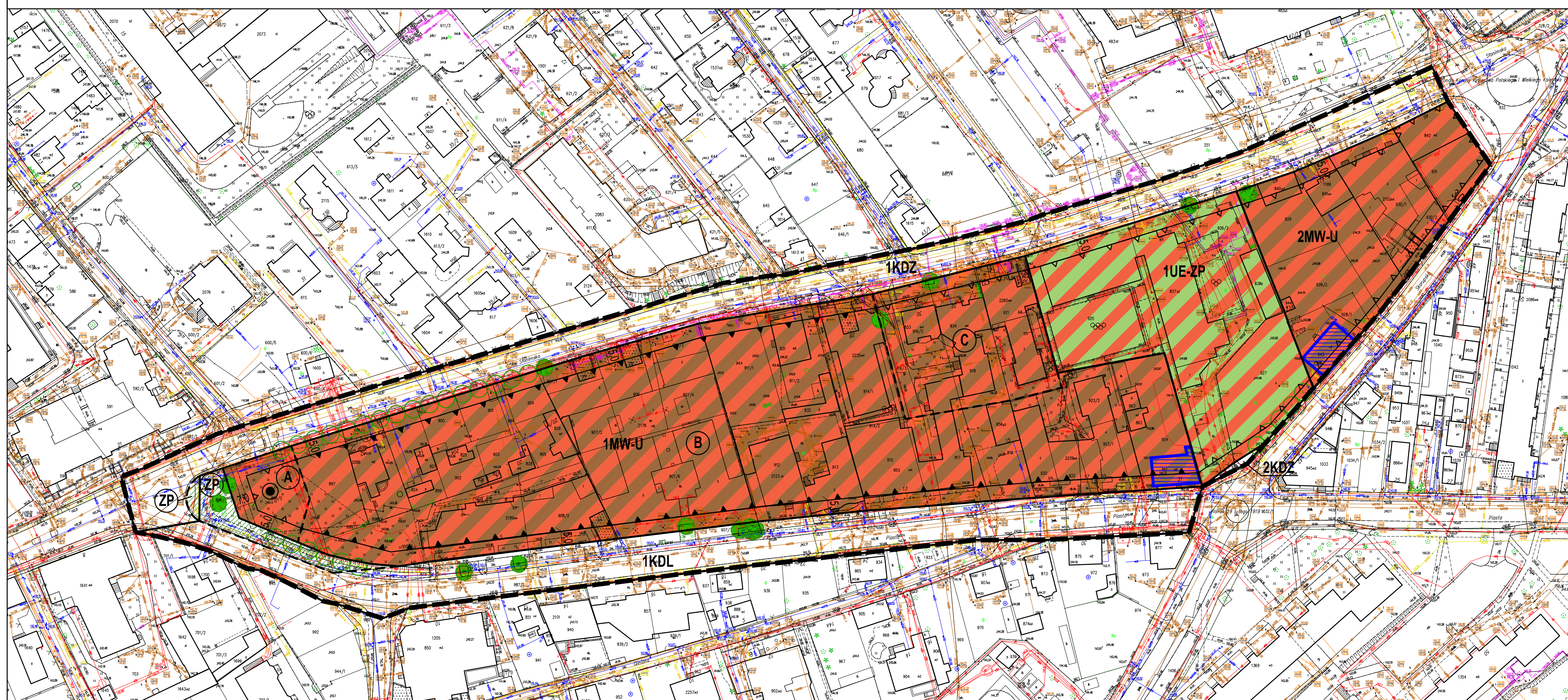
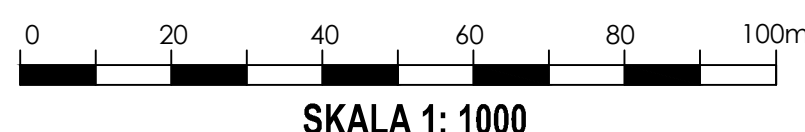
§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 40. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 261, poz. 2778) zmieniona uchwałą Nr XXIII/342/16 Rady Miasta Białystok z dnia 30 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2016 r. poz. 2489).

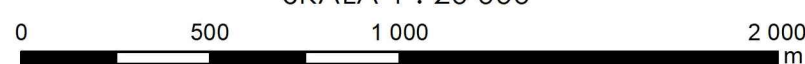
§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz



SKALA 1 : 20 000



Granica obszaru objętego planem

MW	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
U	- TEREN USŁUG
UE	- TEREN USŁUG EDUKACJI
ZP	- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
KDZ	- TEREN DROGI ZBIORCZEJ
KDL	- TEREN DROGI LOKALNEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2025 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Słonimskiej i Piasta**

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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Słonimskiej i Piasta

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 z późn. zm.) 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 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 2025 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.), utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uzasadnienie

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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.).

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).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Słonimskiej i Piasta przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLVIII/687/22 Rady Miasta Białystok z dnia 17 stycznia 2022 r.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 4,12 ha, ograniczony ulicami: Słonimską, Skorupską i Piastą.

Obszar opracowania jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza), uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku XVIII/174/07 z dnia 29 października 2007 r.

Potrzeba sporządzenia nowego planu wynikała przede wszystkim z konieczności weryfikacji parametrów zabudowy oraz sposobu jej kształtowania w kontekście obecnego i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich. W związku z aktualizacją wykazu budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dotyczące sposobu kształtowania zabudowy w ich bezpośrednim sąsiedztwie również wymagały uaktualnienia. Konieczna była także weryfikacja zasad kształtowania zieleni urządzonej oraz waloryzacja istniejącego drzewostanu. Aktualizacji wymagały również wskaźniki miejsc postojowych oraz obsługa komunikacyjna i infrastrukturalna obszaru.

Ponadto wpłynęły wnioski o zmianę planu dotyczące m.in. działki nr geod. 927 przy ul. Skorupskiej oraz zasad kształtowania zabudowy na terenie 3.1U,KPL i sposobu jej powiązania z zabudową na działkach sąsiednich.

W celu doprowadzenia do zgodności z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczne było określenie dla przedmiotowego obszaru wszystkich wymaganych przepisami prawa parametrów i wskaźników zabudowy, m.in. wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy.

Na tym obszarze przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna uzupełniona zabudową usługową, w tym z zakresu oświaty. Obszar objęty projektem planu od południa graniczy z obszarem miasta Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków. Na obszarze objętym projektem planu znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków (budynki przy ul. Piasta 21 i Skorupskiej 23), podlegające ochronie konserwatorskiej.

W projekcie planu utrzymano główne przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową – jako kontynuację funkcji występujących na terenach sąsiednich, oraz rozszerzono przeznaczenie terenu położonego w rejonie skrzyżowania ulic Słonimskiej i Piasta (w obowiązującym planie teren o symbolu 3.1U,KPL) o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Przeznaczenie terenu pod zabudowę z zakresu usług edukacji w projekcie planu zostało utrzymane. W projekcie dokumentu ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy z uwzględnieniem obecnego i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, w tym budynków zabytkowych, utrzymanie wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy.

Generalnie utrzymano parametry zabudowy i zagospodarowania ustalone w planie obowiązującym. Ponownie przeanalizowano i szczegółowo określono gabaryty i zasady kształtowania formy architektoniczno-przestrzennej nowej zabudowy w narożniku ulic Piasta i Słonimskiej, jako identyfikatora przestrzennego i „bramy bojarskiej” stanowiącej wprowadzenie do zabytkowej części osiedla Bojary.

W projekcie planu określono również zasady obsługi komunikacyjnej obszaru i kontynuacji ciągów pieszych, ustalono wskaźniki i sposób zapewnienia miejsc postojowych, w tym dla rowerów oraz zasady kształtowania zieleni urządzonej.

Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku projektu planu. Wskazano także projektowane szpalery drzew, do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu. W projekcie planu określono również zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

Dla terenów objętych projektem planu ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent), z wyjątkiem terenu usług edukacji lub zieleni urządzonej IUE-ZP oraz terenów komunikacji drogowej: 1KDZ, 2KDZ i 1KDL, dla których ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0 % (słownie zero procent).

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar wskazany do objęcia projektem planu oznaczony został jako 1MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Ponadto, w rejonie ulicy Skorupskiej w Studium wskazano łącznik systemu przyrodniczego.

Łączniki systemu przyrodniczego są to tereny umożliwiające zachowanie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy elementami obszarowymi systemu podstawowego i wspomagającego, pełniące funkcje powiązań ekologicznych, a także zwiększające oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Formułując ustalenia planistyczne, biorąc również pod uwagę ustalenia obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego, uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wzięto pod uwagę, przeanalizowano i wyważono kwestie dotyczące ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Odpowiednie zapisy zostały zawarte m.in. w rozdziale 2 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu”, w którym określono m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem.

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”, w tym w § 19 dotyczącym obrony cywilnej oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej” ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Zagadnienia dotyczące potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone. Z uwagi na fakt, że w na całym obszarze objętym planem nie występują tereny z przeznaczeniem pod produkcję lub działalność rolniczą, a także nie występują grunty rolne i leśne, dlatego takich zapisów w projekcie planu nie ujęto.

Ustalając przeznaczenie terenu, określając zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy ustalenia planu obowiązującego, prawo własności, interes publiczny i interesy prywatne, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, były badane i zostały wyważone.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych, w tym m.in.: składanie wniosków. 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, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został wyłożony do publicznego wglądu. Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na Środowisko (Dz. U. z 2024 poz. 1112 z późn. zm.)

Do projektu planu wpłynęły 2 pisma z wnioskami, które rozpatrzono Zarządzeniem Nr 884/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 lipca 2024 r.

Uwzględniono w całości 2 wnioski dotyczące sposobu sytuowania linii zabudowy. Nie uwzględniono 4 wniosków dotyczących przeznaczenia terenu w rejonie ulicy Skorupskiej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, dopuszczenia zabudowy towarzyszącej związanej z obsługą mieszkańców m.in. handlu, usług, parkingów, myjni samochodowych, a także przeniesienia orientacyjnej lokalizacji dominanty przestrzennej.

Szczegółowe uzasadnienie nieuwzględnienia wniosków znajduje się w załączniku do ww. zarządzenia.

Ponadto wpłynęły 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 02 grudnia 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 13 lutego do 05 marca 2025 r. W wyznaczonym terminie do dnia 19 marca 2025 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 osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Słonimskiej i Piasta.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W opracowanej w marcu 2024 r. Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku, teren objęty opracowaniem planistycznym określono jako objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Z uwagi na powyższe projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. 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.

W § 7 ust. 5 oraz w § 13 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Przedmiotowy plan miejscowy po zrealizowaniu (po około 10 latach) może przynieść dodatni bilans finansowy około 1 366 568,75 zł. Dane przyjęto na podstawie "Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Słonimskiej i Piasta". Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z wykupem terenu pod drogi i na cel publiczny, a także realizacją celu publicznego na terenie zieleni urządzonej. Wpływy mogą zapewnić podatki od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych, opłaty planistyczne oraz sprzedaż nieruchomości gminnych.