Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki w Białymstoku w rejonie ulic Zbigniewa Herberta i Hugo Kołłątaja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.[2)]) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki w Białymstoku w rejonie ulic Zbigniewa Herberta i Hugo Kołłątaja, zwany dalej planem, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Planu ogólnego miasta Białegostoku uchwalonego uchwałą Nr XXVII/453/26 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2026 r.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,64 ha, ograniczony ulicami Zbigniewa Herberta i Hugo Kołłątaja oraz Bulwarami św. Jana Teologa.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik Nr 2 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;

3) załącznik Nr 3 – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1) 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;

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

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

6) 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;

7) 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 i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 912 i 1273.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 781 i 912.

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

9) uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

10) 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;

11) 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;

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

13) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

14) 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;

15) 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;

16) 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 literowym;

4) linie wydzielenia wewnętrznego wraz z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 6, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) dociepleń budynków istniejących,

b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,

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

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

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

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.

2. Ustalenia ust. 1 pkt 5 lit. c-g nie dotyczą elementów istniejących.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: głównych ciągów pieszych i dominant przestrzennych, a także oznaczenie terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych.

4. 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 podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

1) UR – teren usług kultu religijnego;

2) ZP – teren zieleni urządzonej.

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

3. Klasy przeznaczenia wykluczonego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Podstawowe klasy przeznaczenia terenu oddzielone łącznikiem mogą występować 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 realizację miejsc do parkowania w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

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

1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);

2) naziemnych zbiorników;

3) masztów antenowych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo.

3. W zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:

   a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego oraz ich ogólnej dostępności,

   b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleń towarzyszącą oraz elementy małej architektury,

   c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami – w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;

2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

§ 7. 1. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach – z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych.

2. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, 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 urządzonej, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, 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 10;

2) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z gatunków rodzimych, zgodnie z warunkami siedliskowymi;

3) zachowanie i ochronę istniejącego drzewostanu, zadrzewień i podmokłych zespołów roślinnych do wkomponowania z zielenią urządzoną;

4) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne.

2. W zakresie zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych:

1) ustala się:

a) zachowanie istniejących terenów podmokłych z naturalnymi siedliskami roślinności oraz obszarów wchodzących w skład miejskiego systemu terenów aktywnych biologicznie,

b) zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych;

2) zakazuje się fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

§ 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 terenie oznaczonym symbolem 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1UR:

1) dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się;

2) w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji – jak dla terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci.

3. W przypadku lokalizacji budynków usługowych z zakresu zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji 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. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz dobra 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 wchodzi teren zieleni urządzonej 1ZP.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1:

1) ustala się jej zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) oświetlenia,

c) rzeźb, akcentów architektonicznych i przestrzennych,

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

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

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

3) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2 i ustaleniach szczegółowych.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w §33.

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, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego 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 całym terenie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 13 ust. 2 pkt 2.

§ 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 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.

§ 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 najniższych kondygnacjach budynków 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 awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Królowej Rodzin (poza granicami planu);

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Komisji Edukacji Narodowej 1oraz przy ul. Mackiewicza 10 (poza granicami planu);

4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Hugo Kołłątaja (poza granicami planu);

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 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 odrębnych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej położone poza granicami planu:

a) układu podstawowego: ul. Hugo Kołłątaja,

b) układu obsługującego: ul. Zbigniewa Herberta;

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

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

§ 21. 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) usługi z zakresu kultu religijnego – 10 miejsc do parkowania na 100 miejsc w obiekcie kultu religijnego;

2) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 1 – 25 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej lub 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych.

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 do parkowania wbudowanych.

§ 22. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy nowo projektowanej, o której mowa w § 21 ust. 1– 1 miejsce do parkowania na 200 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 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 likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

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

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,

b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. Zbigniewa Herberta (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 ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach Zbigniewa Herberta i Hugo Kołłątaja (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków lub innych rozwiązań zgodnych 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 10,

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

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach Zbigniewa Herberta i Hugo Kołłątaja (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 wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulic Zbigniewa Herberta i Hugo Kołłątaja (poza granicami planu) 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 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 ulicach Zbigniewa Herberta i Hugo Kołłątaja (poza granicami planu) 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 RPZ-6, RPZ-Fasty 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 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. 1.

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

1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;

2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;

3) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na 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 1UR ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawowego – teren usług kultu religijnego;

2) uzupełniającego – teren usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

3) wykluczonego – teren obsługi produktów naftowych, teren gospodarowania odpadami, magazynu gazu.

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 50 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 70 %,

- na pozostałej części terenu – minimum 15 %,

d) wysokość budynków – maksimum 11 m, przy czym wysokość obiektu sakralnego (w tym wieży i dzwonnicy) – jako lokalnej dominanty przestrzennej kształtowana indywidualnie,

e) dachy – rozwiązania indywidualne,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 21 i § 22;

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

3) lokalizację dominanty przestrzennej uwzględniającą ekspozycję od strony ulic Hugo Kołłątaja i Zbigniewa Herberta;

4) kształtowanie zieleni urządzonej i zagospodarowania terenu zgodnie z § 6 ust. 1 i 2;

5) zachowanie spójności architektonicznej w ramach zespołu sakralnego.

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

1) obiektów budowlanych (w tym tymczasowych) związanych z prowadzoną działalnością duszpasterską;

2) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7.

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 1ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawowe – teren zieleni urządzonej;

2) uzupełniające – teren komunikacji pieszej, infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – teren obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną i może być 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 zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 %;

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

3) zachowanie istniejącego naturalnego cieku w formie niezabudowanej z odkrytym korytem;

4) kształtowanie zieleni urządzonej i zagospodarowania terenu zgodnie z § 6.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek spacerowych i ciągów pieszych z nawierzchni przepuszczalnych bez ingerencji w system korzeniowy drzew, np. w formie drewnianego trapu,

b) kładek, mostów z umożliwieniem migracji zwierząt,

c) podziemnych ciągów infrastruktury technicznej, słupów oświetleniowych, komunikacji pieszej i rowerowej,

d) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji dojazdów i miejsc do parkowania,

b) zmiany stosunków wodnych i ukształtowania powierzchni terenu z wyjątkiem nasypów niezbędnych do przebudowy urządzeń wodnych lub lokalizacji ciągów pieszych,

c) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego.

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).

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 35. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr LXI/751/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki w Białymstoku (rejon ulic Komisji Edukacji Narodowej i H. Kołłątaja) (Dz. U. Woj. Podl. Nr 259 poz. 2572 z dnia 31 października 2006 r.), zmieniona uchwałami Rady Miasta Białystok Nr LXII/695/14 z dnia 23 czerwca 2014 r. (Dz. U. Woj. Podl. z 2014 r. poz. 2691) oraz Nr XXIX/455/20 z dnia 28 września 2020 r. (Dz. U. Woj. Podl. z 2020 r. poz. 4157).

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

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 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki w Białymstoku w rejonie ulic Zbigniewa Herberta i Hugo Kołłątaja przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXI/320/25 Rady Miasta Białystok z dnia 22 grudnia 2025 r. Powierzchnia terenu objętego uchwałą wynosi ok. 0,64 ha i jest ograniczony ulicami: Zbigniewa Herberta i Hugo Kołłątaja oraz Bulwarami św. Jana Teologa.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała z wniosku złożonego przez Parafię Prawosławną pw. Św. Ap. Jana Teologa w Białymstoku w celu umożliwienia budowy kaplicy do obrzędu poświęcenia wody, służącej lokalnej społeczności, wpisującej się w istniejący charakter zieleni.

Na przedmiotowym obszarze objętym opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki w Białymstoku (rejon ulic Komisji Edukacji Narodowej i H. Kołłątaja) uchwalonego uchwałą Nr LXI/751/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 września 2006 r., zmienionego uchwałami: Rady Miasta Białystok Nr LXII/695/14 z dnia 23 czerwca 2014 r. oraz Nr XXIX/455/20 z dnia 28 września 2020 r.

Obszar opracowania w większości przeznaczono pod usługi kultu religijnego. Niewielki fragment terenu został pozostawiony jako przeznaczenie pod zieleń urządzoną zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Pozostawiono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu kultu religijnego zgodnie z planem obowiązujacym. Na obszarze przeznaczonym pod zabudowę umożliwiono realizację kaplicy przy jednoczesnym zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej jako 70 %, zgodnie ze wskaźnikami obowiązującymi na sąsiadujących terenach zieleni urządzonej. Wprowadzono zapisy, które mają na celu zachowanie istniejącego cieku jako kanału otwartego.

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent). Wartość stawki procentowej dla terenu zieleni urządzonej ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Planie ogólnym miasta Białegostoku" uchwalonym uchwałą Nr XXVII/453/26 z dnia 25 czerwca 2026 r. (Dz. U. Woj. Podl. z 2026 r. poz. 2703) na obszarze opracowania projektu planu wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- strefa usługowa (SU),

- strefa zieleni i rekreacji (SN).

Wyznaczone w projekcie planu tereny są zgodne z profilami funkcjonalnymi odpowiadających im stref, a przyjęte wskaźniki i parametry w zakresie nadziemnej intensywności zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych terenów są zgodne z ustaleniami „Planu ogólnego miasta Białegostoku" w tym zakresie.

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 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 oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

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 w § 18 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 ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone. Z uwagi na fakt, że na całym obszarze objętym planem nie występują tereny z przeznaczeniem pod produkcję lub działalność rolniczą, a także nie występują grunty rolne i leśne, takich zapisów nie ujęto w projekcie.

Prawo własności, interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, były badane i zostały wyważone przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określając zasady zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki zabudowy.

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.

W terminie podanym w ogłoszeniu do projektu planu wpłynęły 2 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających. Wykaz wniosków wraz z uzasadnieniem propozycji ich rozpatrzenia został umieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddzialywania na środowisko w dniu 29 września 2026 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wszystkie pozostałe opinie i uzgodnienia.

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 Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku na przedmiotowym obszarze nie przewidziano podjęcia opracowania w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych. Należy jednak prowadzić dalsze działania mające na celu sporządzanie innych opracowań niewymienionych w harmonogramie oraz sukcesywną weryfikację obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne, których sporządzenie jest uzasadnione koniecznością podjęcia interwencji planistycznej, zgodnie z polityką przestrzenną miasta. Na podstawie opracowanej w marcu 2024 r. „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku”, 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. 3 oraz w § 13 ust. 2 pkt 1 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.