

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe
w Białymstoku w rejonie ulic Oskara Sosnowskiego i Kard. Stefana Wyszyńskiego - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Oskara Sosnowskiego i Kard. Stefana Wyszyńskiego - etap I 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Oskara Sosnowskiego i Kard. Stefana Wyszyńskiego - etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,32 ha, ograniczony ulicami: Grunwaldzką, Oskara Sosnowskiego i Kardynała Stefana Wyszyńskiego.

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) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć eksponowane części budynku położone na zamknięciu osi kompozycyjnych lub w narożniku zabudowy, wymagające zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi;
- 2) **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, przedsiónek, świetlik);
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 721.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 8) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 9) **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 i obiekty małej architektury;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 18) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 19) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 20) **zieleni 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;
- 21) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację;
- 22) **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.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7 i 8 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 wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
 - 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 ulic – dróg publicznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz głównych ciągów pieszych, a także oznaczenia akcentu architektonicznego, osi kompozycyjnych i widokowych oraz drzew wskazanych do zachowania.

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

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

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

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

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

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

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

2. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części budynków położonych bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych wskazanych w ustaleniach szczegółowych, 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, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) 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 (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia planu):

- 1) wiat;
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

5. **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 głównych ciągów pieszych.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 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 wyłączeniem usług oświaty,
 - 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. 2**,
 - 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 oświaty;

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

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach 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.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych:

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych – bez ograniczeń.

4. 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.

5. Zakazuje się grodzenia terenów.

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 13**;

3) wkomponowanie w maksymalnym stopniu w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;

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

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. jesionu i kasztanowca, 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 ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia - **z zastrzeżeniem pkt 3**;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew, o których mowa w **ust. 2**, rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”:

- 1) ustala się:
 - a) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem zasady ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi,
 - b) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
 - c) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew, przy szczególnym uwzględnieniu drzew wartościowych wskazanych do zachowania,
 - d) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
 - standardy projektowania, o których mowa w **§ 6 ust. 5 pkt 1 lit. c**, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
 - e) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych,
 - b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - c) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
 - d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się, na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego.

§ 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. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty, opieki społecznej ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem, np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji 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:

- 1) drogi publiczne;
- 2) część terenu oznaczonego symbolem **1MW,U** wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**”;
- 3) fragmenty terenów położone pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1**.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 3**:

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia,
 - c) 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) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;
 - 3) zakazuje się:
 - a) budowy budynków na terenie, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**,
 - b) lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, niewymienionych w **pkt 2**.
3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w § 8 **ust. 3**.

Rozdział 5.

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

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalania 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.

Szczegółne 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 zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
 - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
 - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spoielarni zwłok;
- 4) garaży typu „blaszak”;
- 5) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 pkt 2 i § 13 ust. 2 pkt 2.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się gospodarowania odpadami tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów.

§ 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 najniższych kondygnacjach budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - 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 dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4-4B (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 1 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Oskara Sosnowskiego i ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na obszarze objętym planem należy zapewnić m.in. awaryjne zasilanie z agregatów prądotwórczych lub UPS, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

3. 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 szczególnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-D** (ul. Grunwaldzka) przeznaczają się pod drogę publiczną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: Oskara Sosnowskiego i Kardynała Stefana Wyszyńskiego położone poza granicami planu;
- 2) ulicę układu obsługującego: **1KD-D**.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego położonymi poza granicami planu.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne drogi publicznej **1KD-D** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

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

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem - planu 0 % (słownie: zero procent).

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) szkoły, przedszkola, żłobki – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - e) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) usługi inne niż wymienione w **pkt 2** – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

§ 23. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca postojowego 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 postojowego 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 ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Oskara Sosnowskiego 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.

§ 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: 1KD-D (Grunwaldzka), Kardynała Stefana Wyszyńskiego 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 13,**
 - 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: Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Oskara Sosnowskiego 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 Oskara Sosnowskiego oraz z innych istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w **pkt 1 lit. a i d.**

§ 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 1KD-D (Grunwaldzka), Kardynała Stefana Wyszyńskiego 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 wewnętrznych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, 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. 3.**

§ 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 wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, usługi ustala się co najmniej w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych ulic Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Oskara Sosnowskiego, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 2.**

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 których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 75 %,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 6,0,
 - c) intensywność zabudowy – maksimum 7,5,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15 %, w tym co najmniej 80 % części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 35 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 25 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 20 m,

f) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

g) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 i § 23;

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

3) wycofanie trzech najwyższych położonych kondygnacji nadziemnych na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” od strony ulic Oskara Sosnowskiego i Kardynała Stefana Wyszyńskiego – o co najmniej 2,0 m względem niższych położonych kondygnacji budynku;

4) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem § 7 ust. 2;

5) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 8 ust. 2;

6) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 3;

7) zagospodarowanie części terenu położonych pomiędzy ścianą budynku a linią rozgraniczającą otaczających ulic jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:

a) dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych,

b) zharmonizowanie zastosowanego materiału w zakresie koloru i układu, z kontynuacją wzoru posadzki – odpowiednio od ulic Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Oskara Sosnowskiego i Grunwaldzkiej.

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).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 35. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLVI/526/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Boh. Monte Cassino, Dąbrowskiego i Krakowskiej w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 209, poz. 2381), zmieniona uchwałą Nr LIII/680/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 22 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 71, poz. 1090).

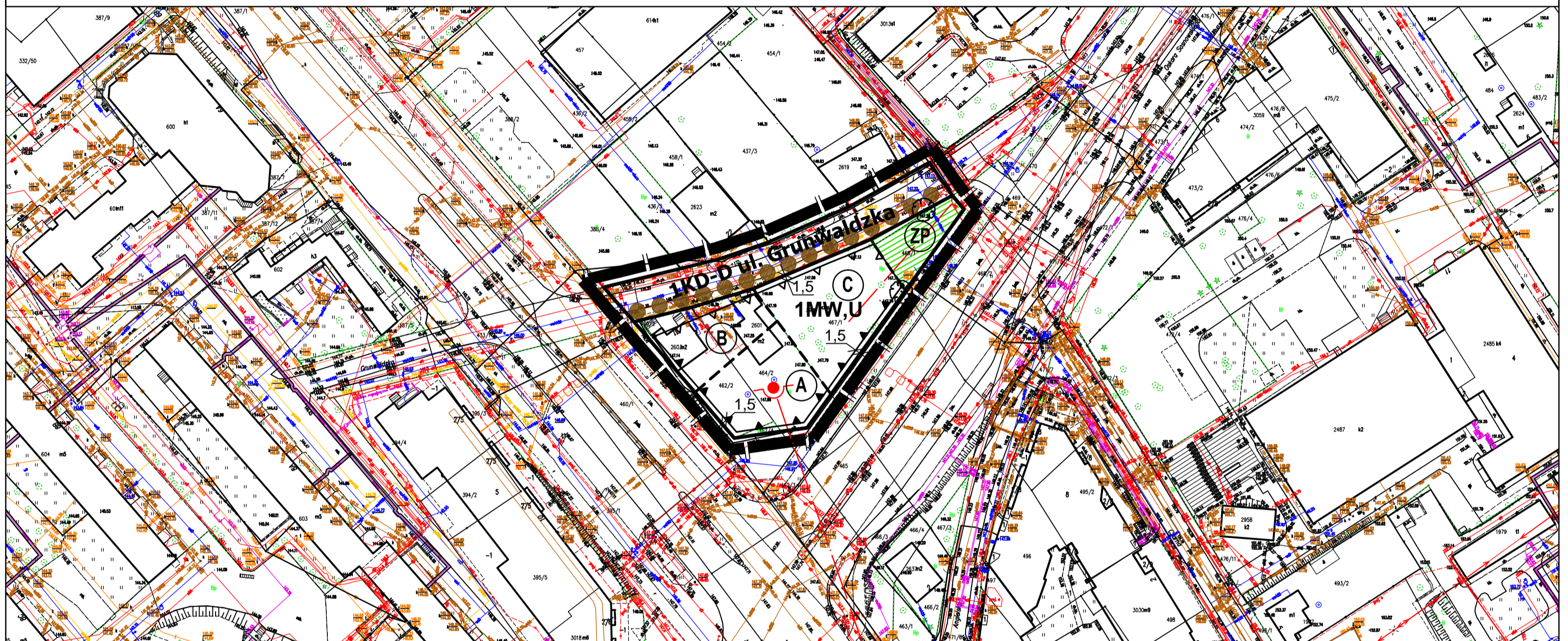
§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

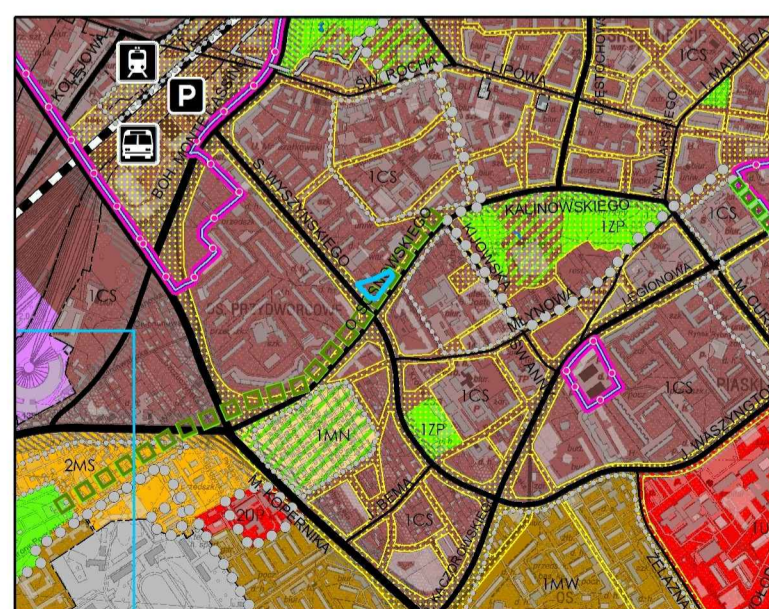
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA PRZYDWORCOWE W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC OSKARA SOSNOWSKIEGO I KARD. STEFANA WYSZYŃSKIEGO - ETAP I

SKALA 1: 1000

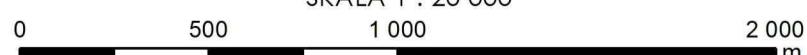


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

uchwalonego uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.,
 zmienionego uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r.



SKALA 1 : 20 000



ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

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

Podstawowe przestrzenie publiczne

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

CS Tereny centrum śródmiejskiego

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

Łączniki systemu przyrodniczego

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

Z - ulice zbiorcze

Korytarze ulic

Granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

- OZNACZENIE GRAFICZNE GRANICY PLANU
- RZECZYWISTA GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCEJ
- LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBOLEM
- OSIE KOMPZYCYJNE I WIDOKOWE
- AKCENT ARCHYTEKTONICZNY
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- DRZEWA WARTOŚCIOWE WSKAZANE DO ZACHOWANIA
- WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE "ZP" - ZIELEŃ URZĄDZONA

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- DROGI PUBLICZNE

**Sposób rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Oskara Sosnowskiego
i Kard. Stefana Wyszyńskiego - etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1MW,U pod zieleń urządzoną (park kieszonkowy), bez możliwości zabudowy;
- 2) objęcia ochroną większej liczby drzew na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 3) objęcia ochroną większej liczby drzew na obszarze w granicach projektu planu;
- 4) objęcia ochroną co najmniej 15 dużych drzew na obszarze w granicach projektu planu;
- 5) objęcia ochroną wszystkich drzew na obszarze w granicach projektu planu;
- 6) przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1MW,U pod zabudowę usługową (osiedlowa przychodnia POZ lub sklep osiedlowy), bez możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zachowaniem wydzielenia wewnętrznego „ZP”;
- 7) zachowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dotychczasowym stanie tj. zaniechania realizacji ustaleń projektu planu na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 8) ustalenia wysokości zabudowy na częściach terenu 1MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 6 kondygnacji (zabudowa o analogicznej wysokości jak po przeciwnej stronie ulicy Wyszyńskiego 10), a na części terenu 1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 15 m;
- 9) ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30 % na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 10) zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 11) ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40 % na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 12) wprowadzenia zakazu budowy garaży podziemnych na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 13) nieuwzględniania w projekcie planu badań warunków gruntowo-wodnych przeprowadzonych na nieruchomościach położonych w granicach projektu planu – etap I;
- 14) wykonania badania terenowego w zakresie fauny (wróbel, kopciuszek, pełzacz ogrodowy, pleszka ogrodowa, rudzik, drozd śpiewak, szczygieł, kos, dzwonec, czyż, puszczyk, nietoperze oraz jeże będące pod ochroną) na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2024 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Oskara Sosnowskiego i Kard. Stefana Wyszyńskiego - etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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) stwierdza się, że na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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), 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. 609 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Oskara Sosnowskiego i Kard. Stefana Wyszyńskiego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVII/534/21 Rady Miasta Białystok z dnia 29 marca 2021 r. Z uwagi na uwarunkowania oraz złożoną problematykę rozwiązań planistycznych nastąpiła potrzeba opracowania projektu w etapach. Aktualnie procedowany jest projekt oznaczony jako etap I, obejmujący obszar o powierzchni około 0,32 ha, ograniczony ulicami: Grunwaldzką, Oskara Sosnowskiego i Kardynała Stefana Wyszyńskiego.

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

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Boh. Monte Cassino, Dąbrowskiego i Krakowskiej w Białymstoku uchwalonego uchwałą Nr XLVI/526/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 sierpnia 2005 r., zmienionego uchwałą Nr LIII/680/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 22 marca 2010 r. Obowiązujący plan przeznacza ten teren pod zabudowę usługową.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności weryfikacji zasad zagospodarowania oraz zabudowy terenu w zakresie opracowania, szczególnie w konsekwencji zachodzących przekształceń przestrzennych w bezpośrednim sąsiedztwie. Korekty wymagały również ustalenia dotyczące parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania, sposobu kształtowania zabudowy oraz rozwiązań komunikacyjnych, w tym powiązań pieszych.

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku 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.

Obszar objęty projektem planu oznaczonego jako etap I to teren częściowo zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. W zakresie ww. opracowania nie występują obszary i budynki podlegające ochronie konserwatorskiej.

Projekt planu zakłada przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową (1MW,U), z uwzględnieniem eksponowanej lokalizacji w narożniku ulic Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Oskara Sosnowskiego i zaakcentowaniem fragmentu zabudowy zlokalizowanej u zbiegu tych ulic. Część terenu (wydzielenie wewnętrzne „ZP”) położoną na zamknięciu osi ulicy Oskara Sosnowskiego wskazano do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej o zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych), z wkomponowaniem w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew, ze szczególnym uwzględnieniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania. Ze względu na eksponowaną lokalizację ta część terenu stanowi przestrzeń publiczną. Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku planu.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, które uwzględniają położenie omawianego terenu w sąsiedztwie budynków wpisanych do rejestru zabytków województwa podlaskiego. W projekcie planu zakłada się stopniowanie wysokości zabudowy, która zawiera się w przedziale od 20 m do 35 m, z uwzględnieniem sąsiedztwa budynków zabytkowych. Możliwość lokalizacji wyższej zabudowy do 35 m jest dopuszczona w rejonie skrzyżowania ulic Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Oskara Sosnowskiego. Maksymalny udział powierzchni zabudowy określono na 75 % oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 15 %, w tym co najmniej 80 % części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej.

Dla 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 %. Stawkę procentową dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar objęty projektem planu oznaczony został jako ICS - tereny centrum śródmiejskiego, zaliczane do obszarów urbanizacji. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Wzdłuż ulicy Oskara Sosnowskiego 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 dróg zasilania, a także zwiększające oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt planu 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęło 219 pism z wnioskami wymagającymi rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z których w aktualnie sporządzanym projekcie planu obejmującym etap I ujęto 33 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 260/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 18 marca 2024 r. zmienionym Zarządzeniem Nr 348/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 08 kwietnia 2024 r.

Uwzględniono 9 wniosków dotyczących głównie parametrów zabudowy, a także przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Nie uwzględniono 21 wniosków dotyczących: zachowania ustaleń obowiązującego planu, przeznaczenia działek niezabudowanych pod zieleni urządzonej, zachowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wprowadzenia zakazu budowy garaży podziemnych, objęcia ochroną istniejących siedlisk jeży europejskich, a także określenia wskazanych we wnioskach parametrów i wskaźników zabudowy. 3 wnioski uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ zawarte w nich zagadnienia nie są przedmiotem ustaleń planów miejscowych, a dotyczą m.in. organizacji ruchu lub szczegółowych rozwiązań technicznych.

Szczegółowe uzasadnienie nieuwzględnienia wniosków oraz uznania wniosków za bezprzedmiotowe znajduje się w załączniku do ww. zarządzenia.

Ponadto wpłynęły 4 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, nie podlegające formalnemu rozpatrzeniu, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 22 marca 2024 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Komisja wniosowała o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy na części terenu 1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” z 32 m do 35 m (max. wysokość zabudowy dopuszczona w obowiązującym Studium), co zostało uwzględnione w ustaleniach projektu planu. Następnie projekt planu wraz z prognozą uzyskał wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04 do 24 kwietnia 2024 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 08 maja 2024 r.) wpłynęły pisma, z których wyodrębniono 17 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 499/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 20 maja 2024 r. 14 uwag nie uwzględniono, a 3 uznano za bezprzedmiotowe.

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

Ad. pkt 1, 2, 3, 4, 5

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku przedmiotowy teren znajduje się w granicach jednostki strukturalnej Śródmieście - Centrum śródmiejskie. Ważniejsze kierunki zmian w strukturze przestrzennej na obszarze jednostki strukturalnej Śródmieście to: wymiana zabudowy rozproszonej, zdegradowanej oraz realizacja nowej, w tym kwartałowoobrzeżnej, w sposób nadający przestrzeni cechy miejskie, ukształtowanie w strukturze jednostki wymagających interwencji planistycznej niedokończonych jednostek kompozycyjnych oraz wykorzystanie potencjału inwestycyjnego i lokalizacyjnego jednostki, szczególnie w obszarach dokonanej przebudowy układu komunikacyjnego, co zostało uwzględnione w projekcie planu - etap I.

W obowiązującym planie miejscowym przedmiotowy teren oznaczony symbolem 2.20U został przeznaczony pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami i zielenią urządzoną. Na tym terenie maksymalną powierzchnię zabudowaną (powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych) ustalono na 80 % powierzchni działki. Obowiązujący plan nie zawiera dodatkowych ustaleń dotyczących ochrony istniejącego drzewostanu lub zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej na przedmiotowym terenie.

Równocześnie większość tych terenów stanowi własność prywatną. W związku z powyższym, przeznaczenie w sporządzanym projekcie planu terenu oznaczonego symbolem 1MW,U w całości pod zielenią urządzonej (park kieszonkowy) nie jest możliwe z uwagi na ewentualne uzasadnione roszczenia odszkodowawcze.

Część tego terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” została przeznaczona do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, z zakazem lokalizacji kondygnacji podziemnych. Ten fragment terenu powinien stanowić teren biologicznie czynny służący retencji wody. Ponadto, w projekcie planu na terenie 1MW,U został określony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15 %, w tym co najmniej 80 % części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej.

Na potrzeby sporządzanego projektu planu została przeprowadzona waloryzacja drzew i na jej podstawie zostały sformułowane odpowiednie zapisy planistyczne. Objęcie ochroną wszystkich dużych drzew w granicach projektu planu i wprowadzenie znaczących ograniczeń w zabudowie nie jest jednak uzasadnione i możliwe. Kwestie usunięcia drzew i nasadzeń zastępczych regulują przepisy odrębne.

Ad. pkt 6, 7

Głównym celem opracowania nowego planu było umożliwienie uzupełnienia terenów, przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę usługową, o funkcję mieszkaniową wielorodzinną, z uwzględnieniem eksponowanego położenia obszaru w rejonie zrealizowanego nowego układu drogowego ulic Oskara Sosnowskiego oraz Kard. Stanisława Wyszyńskiego oraz nowo powstającej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o charakterze śródmiejskim. W związku z tym Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego dla tego obszaru.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym teren 2.20U jest przeznaczony pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami i zielenią urządzonej. Od czasu uchwalenia obowiązującego planu w 2005 r. do chwili obecnej stan zagospodarowania tego terenu nie uległ istotnym zmianom. Przeznaczenie tego terenu w planie miejscowym ponownie pod zabudowę usługową mogłoby przyczynić się do zablokowania możliwości dalszych, docelowych przekształceń w tej części miasta.

Przeznaczenie tego terenu pod funkcje takie jak zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi umożliwi utworzenie nowej, reprezentacyjnej zabudowy oraz poprawi estetykę tego miejsca z uwzględnieniem ładu przestrzennego i eksponowanego położenia obszaru.

Teren 1MW,U sąsiaduje bezpośrednio z ulicami Sosnowskiego i Wyszyńskiego. Kształtowanie nowej zabudowy usługowej bądź mieszkaniowo-usługowej wzdłuż ww. ulic daje szansę na zredefiniowanie tego miejsca oraz na poprawę estetyki tej części miasta i jakości przestrzeni publicznej. Obecnie omawiany teren zagospodarowany jest częściowo zabudową usługową i mieszkaniową jednorodziną, którą trudno uznać za zgodną z kierunkami rozwoju miasta. Miejsce to potrzebuje dobrej jakości obudowy skrzyżowania, dostosowanej do skali zabudowy os. Przydworcowe, korespondującej z nową zabudową zlokalizowaną po drugiej stronie ulic Sosnowskiego i Wyszyńskiego.

W przestrzeni miasta obudowa skrzyżowania ważnych ulic to reprezentacyjne miejsce, wymagające szczególnie dbałego zakomponowania i wyróżnienia – zaakcentowania gabarytami, formą architektoniczną oraz rozwiązaniami materiałowymi. Nowa zabudowa powinna porządkować istniejące zagospodarowanie i stanowić element spajający. Projektowany budynek zlokalizowany u zbiegu ww. ulic, będzie stanowił element większej całości - zespołu zabudowy kwartałowoobrzeżnej, nadającej przestrzeni cechy miejskie.

Ad. pkt 8

W obowiązującym planie miejscowym na terenie 2.20U wysokość zabudowy ustalono na maksimum 15 m. Uchwalane w latach kolejnych plany miejscowe obejmujące tereny sąsiadujące z obszarem objętym projektem niniejszego planu, zakładają jednak bardziej intensywną zabudowę o wysokości maksimum 25 m i 30 m.

Wysokość nowej zabudowy w projekcie planu została określona na zasadzie harmonijnego uzupełnienia i kontynuacji zaistniałych już przekształceń tkanki urbanistycznej na terenach sąsiednich, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, w tym parametrów działki budowlanej i konieczności zapewnienia w jej granicach wymaganych miejsc postojowych oraz innych elementów zagospodarowania ściśle związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także bezpośredniego sąsiedztwa budynków wpisanych do rejestru zabytków.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., wysokość zabudowy wzdłuż ulicy Kard. St. Wyszyńskiego została określona na maksimum 35 m (Rys. 5 Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego Wysokość zabudowy). Ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium.

Ad. pkt 9, 10, 11

Na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 2.20U, maksymalną powierzchnię zabudowaną (rozumianą jako powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojazd i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych) ustalono na 80 % powierzchni działki, w związku z tym minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20 %.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., przedmiotowy obszar określono jako 1CS tereny centrum śródmiejskiego. Zgodnie ze Studium (Rozdział 2 pkt 2.4.2. część Kierunki) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na obszarze Centrum Śródmiejskiego dla zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności określono na 15 % - 25 %, a dla zabudowy usługowej od 0 do 20 %. W przypadku przeznaczenia terenów w planach miejscowych pod funkcje mieszane (np. mieszkaniowo-usługowe) należy przyjmować średnią wartość. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium.

Ad. pkt 12

Z Ekofizjografii Białegostoku opracowanej w 2011 r. wynika, że na przedmiotowym terenie głębokość występowania pierwszego poziomu wody kształtuje się w zakresie od 2 m do 4 m. Są to tereny o dobrych warunkach do zabudowy.

Ustalenia obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawierają ograniczeń dotyczących kondygnacji podziemnych, w tym lokalizacji garaży podziemnych. Wprowadzenie w projekcie sporządzanego planu zakazu budowy garaży podziemnych mogłoby stanowić podstawę do ewentualnych uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych w związku z istotnym ograniczeniem lub

uniemożliwieniem dalszego korzystania z nieruchomości (lub jej części) w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą (art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę przewidywaną zabudowę, opracowanie ekofizjograficzne oraz dodatkowo badania przeprowadzone w granicach obszaru objętego projektem planu – etap I, wprowadzenie całkowitego zakazu kondygnacji podziemnych nie byłoby uzasadnione.

Jednocześnie, na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, w projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych. Ten fragment terenu powinien stanowić teren biologicznie czynny służący m.in. retencji wody.

Ad. pkt 13

Opinie i ekspertyzy dołączone do wniosków złożonych w ramach procedury planistycznej sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są analizowane w trakcie rozpatrywania wniosków i sporządzania projektu planu, jednak dokumentem nadrzędnym jest Ekofizjografia Białegostoku, która stanowi jedno z podstawowych opracowań wykorzystywanych przy sporządzaniu projektu planu miejscowego.

Mapa przydatności terenu do funkcji użytkowych w Ekofizjografii Białegostoku z 2012 r. przedstawia omawiany obszar jako tereny inwestycyjne o dobrych warunkach fizjograficznych do zabudowy. Zgodnie z Ekofizjografią głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu na przedmiotowym obszarze kształtuje się na poziomie od 4 do 6 m p.p.t. Poziom wód gruntowych może miejscowo ulegać okresowym wahaniom w zależności od pory roku oraz ilości opadów atmosferycznych.

Głębokość poziomu występowania wody potwierdzają badania przeprowadzone w granicach obszaru objętego projektem planu – etap I. Ich nieuwzględnienie, zgodnie z treścią uwagi, nie byłoby uzasadnione.

Ad. pkt 14

Inwentaryzacja dokonana przez W. Chętnickiego i współautorów (2011 r.) dotycząca płazów, gadów oraz motyli dziennych, jak i prowadzona przez Mirskiego i współautorów (2011 r.) odnośnie awifauny nie dostarczyły informacji na temat występowania gatunków rzadkich lub chronionych oraz lokalizacji ich siedlisk na omawianym terenie.

Na analizowanym obszarze nie można wykluczyć występowania gatunków ptaków charakterystycznych dla terenów miejskich. Najbardziej znane i najczęściej występujące spośród ptaków to: jerzyk, wróbel, kawka, a także gołąb miejski i jaskółka oknówka. Kwestie ochrony gatunkowej nie są jednak wprost przedmiotem ustaleń planistycznych i zależą w głównej mierze od działań i zabiegów nieplanistycznych.

Ze względu na wyodrębniony drogami publicznymi, niewielki teren objęty projektem planu oznaczony jako etap I, niemający bezpośrednich powiązań z terenami, w których jeże występują liczniej, jak np. parki, ogrody działkowe lub zieleń przydomowa, zabezpieczenie w sposób szczególny miejsc żerowania, czy też migracji w stosunku do tego gatunku w analizowanym rejonie nie jest wymagane.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, niektóre gatunki zwierząt i ptaków objęte są ochroną ścisłą oraz częściową. Podczas realizacji nowych inwestycji na tym terenie, w przypadku stwierdzenia ich występowania, należy podjąć działania określone w przepisach odrębnych.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

1) przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” pod zieleń urządzonej;

2) wykonania pomiaru poziomu wody w gruncie w istniejących piezometrach w obecności komisji złożonej z przedstawicieli zainteresowanych stron, przedstawiciela Departamentu Urbanistyki i Architektury oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków na działce nr geod. 455 (położonej poza granicami projektu planu – etap I);

3) wykupienia przez Gminę Białystok terenów prywatnych znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U.

Przyjęto następującą argumentację uznania uwag za bezprzedmiotowe:

Ad. pkt 1

Uwaga została uznana za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu wypełniają zawarty w treści uwagi postulat.

Ad. pkt 2

Obligatoryjne i fakultatywne elementy planu zostały określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które określa wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. Zgodnie z § 2 pkt 3 ww. rozporządzenia poprzez materiały planistyczne należy rozumieć opracowania, analizy, prognozy i studia sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego, a także opracowania, koncepcje, projekty, plany i programy dotyczące obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Proponowane w treści uwagi wykonanie badań na terenie planistycznym położonym poza granicami opracowania – etap I, stanowiącym działkę należącą do osoby prywatnej, nie jest elementem procedury planistycznej, więc uwagę uznano za bezprzedmiotową.

Ad. pkt 3

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie przesądzają o strukturze własnościowej poszczególnych terenów, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, dlatego uwaga została uznana za bezprzedmiotową.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i wyniesie około (+) 1 031 014 zł. Dane przyjęto na podstawie "Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Oskara Sosnowskiego i Kard. Stefana Wyszyńskiego - etap I". Nie przewiduje się wydatków z tytułu realizacji planu, a wpływy mogą zapewnić opłaty planistyczne oraz nowe podatki od nieruchomości i czynności cywilnoprawnych.

Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1MW,U pod zieleń urządzoną (park kieszonkowy), bez możliwości zabudowy;
- 2) objęcia ochroną większej liczby drzew na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 3) objęcia ochroną większej liczby drzew na obszarze w granicach projektu planu;
- 4) objęcia ochroną co najmniej 15 dużych drzew na obszarze w granicach projektu planu;
- 5) objęcia ochroną wszystkich drzew na obszarze w granicach projektu planu;
- 6) przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1MW,U pod zabudowę usługową (osiedlowa przychodnia POZ lub sklep osiedlowy), bez możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zachowaniem wydzielenia wewnętrznego „ZP”;
- 7) zachowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dotychczasowym stanie tj. zaniechania realizacji ustaleń projektu planu na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 8) ustalenia wysokości zabudowy na częściach terenu 1MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 6 kondygnacji (zabudowa o analogicznej wysokości jak po przeciwnej stronie ulicy Wyszyńskiego 10), a na części terenu 1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 15 m;

- 9) ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30 % na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 10) zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 11) ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40 % na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 12) wprowadzenia zakazu budowy garaży podziemnych na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U;
- 13) nieuwzględniania w projekcie planu badań warunków gruntowo-wodnych przeprowadzonych na nieruchomościach położonych w granicach projektu planu – etap I;
- 14) wykonania badania terenowego w zakresie fauny (wróbel, kopciuszek, pełzacz ogrodowy, pleszka ogrodowa, rudzik, drozd śpiewak, szczygieł, kos, dzwonec, czyż, puszczyk, nietoperze oraz jeże będące pod ochroną) na terenie oznaczonym symbolem 1MW,U.