

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - 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. 1465 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.²⁾), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.³⁾) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - etap I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - 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 16,6 ha, ograniczony ulicami: Mikołaja Kopernika, Łomżyńską, oraz projektowanym przedłużeniem Bohaterów Monte Cassino.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;
- 4) załącznik Nr 4 – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, świetlik);
- 2) **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;
- 3) **elewacji eksponowanej** – należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu elewacje frontowe budynków wymagające szczególnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

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

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

³⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824.

- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 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) **teren** – 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 zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 21) **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;
- 22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 9, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
 - d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) elewacje eksponowane;
- 7) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 8) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia głównych ciągów pieszych, ciągów pieszych z zielenią, wydzielonych dróg rowerowych, strefy widokowej na kościół św. Rocha, strefy ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego, budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dominant oraz drzew wartościowych 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;
- 4) **ZP** – zieleń urządzone.

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** - z wyłączeniem terenu o symbolu **4U**.

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

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

- 1) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wyłączeniem budynków położonych w liniach rozgraniczających ulic;
- 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 liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

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

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, zieleni 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.

6. **W zakresie zagospodarowania ciągów pieszych z zielenią**, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się ich kształtowanie zgodnie z **ust. 5 pkt 1** oraz z uwzględnieniem nasadzeń szpalerów drzew i zieleni urządzonej wzdłuż ciągu;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości ciągów pieszych z zielenią.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
 - a) kolorystykę ścian budynków - z zastrzeżeniem **pkt 4**:
 - maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
 - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem 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;
- 4) dopuszcza się szczególne ujednoczone rozwiązania materiałowe i kolorystyczne dominant na częściach terenów wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A”, o których mowa w § 37 i § 38, w przypadku objęcia ich jednym zamierzeniem inwestycyjnym w ramach w poszczególnych terenów.

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 ujednoczenia:
 - 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:**

- 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.

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.

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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień;
- 4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, podziemnych 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. klonów, lip, topól, kasztanowców, brzozy, jesionu i wiązu 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:

a) wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,

b) wycinkę drzew rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych.

3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,

b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew,

c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

- istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległe przestrzenie publiczne,

- standardy projektowania, o których mowa w § 7 ust. 4, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

d) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) placów zabaw i miejsc rekreacji,

b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem,

c) terenowych urządzeń sportowych,

d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,

g) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”),

h) stojaków na rowery.

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

§ 10. 1. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się:

1) na terenach o symbolach 5MW,U, 6MW,U, 7MW,U i 8ZP ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

2) na terenach o symbolach 1U, 2U, 3U i 4U oraz na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się – **z zastrzeżeniem pkt 3;**

3) na terenach o symbolach 1U, 2U i 3U w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty, zdrowia i pomocy społecznej ustala się dopuszczalny poziom hałasu środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

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

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

- 1) dom mieszkalny (willa), ul. Grunwaldzka 65, 1925 r., przebud. 1936 r., styl modernistyczny;
- 2) dom, ul. Młynowa 63, 1928 r.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
- b) pokrycia i typu dachu oraz nachylenia połaci dachowych,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji oraz detalu architektonicznego,
- e) pierwotnej kolorystyki i materiału wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu;

2) dopuszcza się:

- a) zmianę sposobu użytkowania i rozbudowę budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną oraz zastosowanie okien połaciowych, z zachowaniem osiowości i kompozycji elewacji, na powierzchni nieprzekraczającej 10 % powierzchni dachu;

b) wyłącznie remont i przebudowę budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**;

3) zakazuje się docieplenia z zewnątrz budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**.

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

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne;
- 2) teren zieleni urządzonej: **8ZP**;
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach, a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1 i 2** – z wyjątkiem usług oświaty, opieki zdrowotnej oraz innych terenów, których obowiązek grodzienia wynika z przepisów odrębnych.

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 lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.
3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 39**.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 15.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

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

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

§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi komunikacji: stacji paliw płynnych i gazowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni, warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych z wyjątkiem istniejącej stacji paliw na terenie **5MW,U**;
- 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 **§ 13 ust. 2 pkt 2**.

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

§ 18. 1. Ustala się **strefę widokową na kościół św. Rocha**, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się ograniczenie wysokości zabudowy dla wszystkich obiektów budowlanych (w tym budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych) **do 25 m n.p.t.**, z wyjątkiem modernizacji i wymiany istniejących masztów i urządzeń.

§ 19. 1. Ustala się **strefę ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego** o szerokości 20 m, oznaczoną na rysunku planu.

2. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w strefie, o której mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:

- a) sytuowanie budowli w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - b) lokalizowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - c) wykonywanie robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub w przypadku uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

§ 20. 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.

§ 21. 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,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 4-4B (poza granicami planu);

- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 1, ul. W. Reymonta 1a, ul. M. Kopernika 20 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: ul. Boh. Monte Cassino, M. Kopernika;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 22. 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

§ 23. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-G** (ul. Bohaterów Monte Cassino), **2KD-G**, **3KD-G** (ul. Mikołaja Kopernika), **4KD-Z**, **5KD-Z**, **6KD-D**, **7KD-D** - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. **Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:**

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-G**, **2KD-G**, **3KD-G**, **4KD-Z**, **5KD-Z**;
- 2) ulice układu obsługującego: **6KD-D**, **7KD-D**;
- 3) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego i wybranymi ulicami układu obsługującego, z uwzględnieniem pasów dla autobusów komunikacji zbiorowej.

4. Ustala się drogi dla rowerów w przekroju ulic układu podstawowego.

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

- a) **1KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa,
- b) **2KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa,
- c) **3KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa,
- d) **4KD-Z** – fragment ulicy klasy zbiorczej, dwujezdniowa, w liniach rozgraniczających ulicy budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia § 11,
- e) **5KD-Z** – ulica klasy zbiorczej, dwujezdniowa,
- f) **6KD-D** oraz **7KD-D** - ulice klasy dojazdowej, dwujezdniowa.

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

7. Zagospodarowanie terenu, w liniach rozgraniczających ulicy 5KD-Z w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego wymaga uwzględnienia warunków zawartych w § 19 ust. 2.

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego lub garażowego na 1 lokal mieszkalny;
- 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) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łózek,
 - e) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łózek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) teatry i kina – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc,
 - g) żłobki, przedszkola, szkoły – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 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 do parkowania, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc do parkowania wbudowanych.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu,
- 2) zabudowa usługowa wymieniona w **§ 24 ust. 1 pkt 2 i 3** – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26. 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.

§ 27. 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 ulicach: Boh. Monte Cassino, Mikołaja Kopernika 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.

§ 28. 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 ulicy Boh. Monte Cassino 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.

§ 29. 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 ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Boh. Monte Cassino oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
 - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 30. 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: Boh. Monte Cassino i Mikołaja Kopernika oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie:
- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
 - b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 31. 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 Boh. Monte Cassino i Mikołaja Kopernika 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.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3, RPZ-5 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 odbywała się będzie z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnątrzowych Nr 1647, 53, 205 ST zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania 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,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.**

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

- 1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach);
- 2) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei ulic: 3KD-G (M. Kopernika), 2KD-G (Łomżyńskiej).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 34. 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

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1U, 2U i 3U przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,8 do 3,6,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,
- d) wysokość zabudowy:
 - budynki – minimum 12 m, maksimum 20 m,
 - budowle:
 - na terenach 1U, 3U – zgodnie z § 16,
 - na terenie 2U – zgodnie z § 16 oraz § 18,

e) dachy:

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 24 ust. 1 i § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

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

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4U przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się usług z zakresu oświaty, zdrowia i pomocy społecznej.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,
- d) wysokość zabudowy:
 - budynki – maksimum 11 m,
 - budowle – zgodnie z § 16,

e) dachy:

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 24 ust. 1 i § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

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).

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5MW,U przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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 którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 4,45,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 25 %,

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 20 %,

- w przypadku zagospodarowania terenu jako jedno zamierzenie inwestycyjne – minimum 20 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 20 m, przy czym na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 45 m,

- budowle – zgodnie z § 16,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 24 ust. 1 i § 25;

2) projektowanie dominant przestrzennych na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”:

- o wymiarach po zewnętrznym obrysie ścian budynku – maksimum 20 m x 20 m,

- z uwzględnieniem lokalizacji wszystkich elementów związanych z budynkiem, tj. balkonów, wykuszy, daszów, markiz, okapów, wind i innych elementów mogących tworzyć fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – w granicach wyznaczonych wydzieleni wewnętrznego,

- z zastosowaniem szkła na elewacji na minimum 40 % powierzchni każdej z elewacji;

3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

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).

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6MW,U** i **7MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na terenie 6MW,U od 0 do 4,25,

- na terenie 7MW,U od 0 do 4,46,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 25 %,
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 20 %,
- w przypadku zagospodarowania terenu jako jedno zamierzenie inwestycyjne – minimum 20 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 20 m, przy czym na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 45 m,
- budowle:
 - na terenie 6MW,U – zgodnie z § 16,
 - na terenie 7MW,U – zgodnie z § 16 oraz § 18,

e) dachy:

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 24 ust. 1 i § 25;

2) projektowanie dominant przestrzennych na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”:

- o wymiarach po zewnętrznym obrysie ścian budynku – maksimum 20 m x 20 m,
- z uwzględnieniem lokalizacji wszystkich elementów związanych z budynkiem, tj. balkonów, wykuszy, daszów, markiz, okapów, wind i innych elementów mogących tworzyć fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – w granicach wyznaczonych wydzielen wewnętrznym,
- z zastosowaniem szkła na elewacji – minimum 40 % powierzchni każdej z elewacji;

3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

5. Dla terenów, 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).

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, **stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.**

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

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2;

3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;

4) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;

5) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,
- b) placów zabaw i miejsc rekreacji,

- c) terenowych urządzeń sportowych,
 - d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.;
- 2) zakazuje się budowy budynków.

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

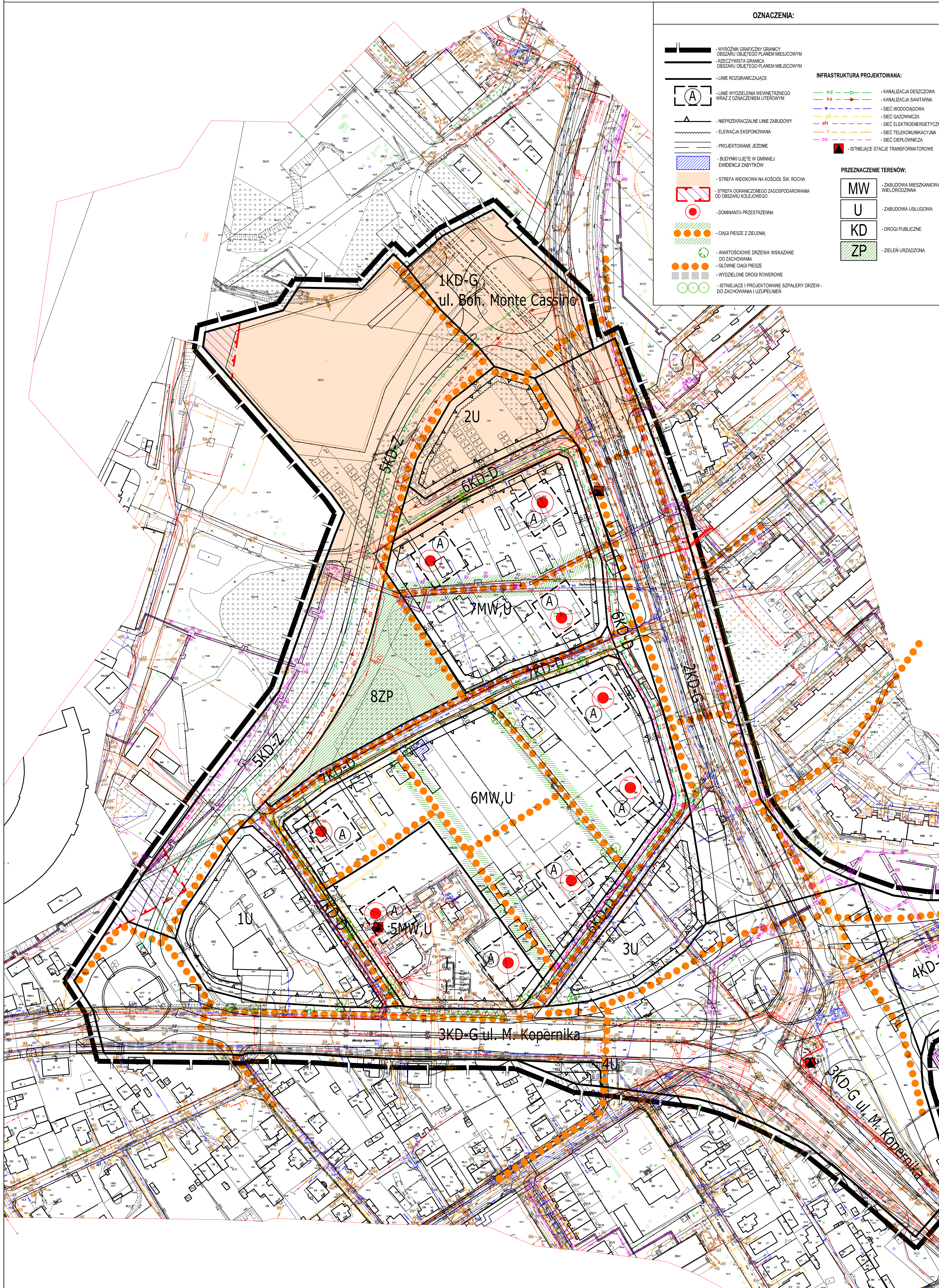
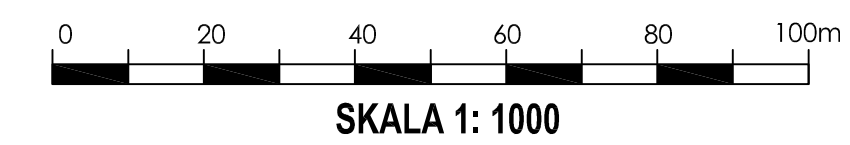
§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 41. 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 OSIEDLI PRZYDWORCOWE, MŁODYCH I CENTRUM W BIAŁYMSTOKU (REJON ULIC MIKOŁAJA KOPERNIKA I KOLEJOWEJ) - ETAP I



OZNACZENIA:

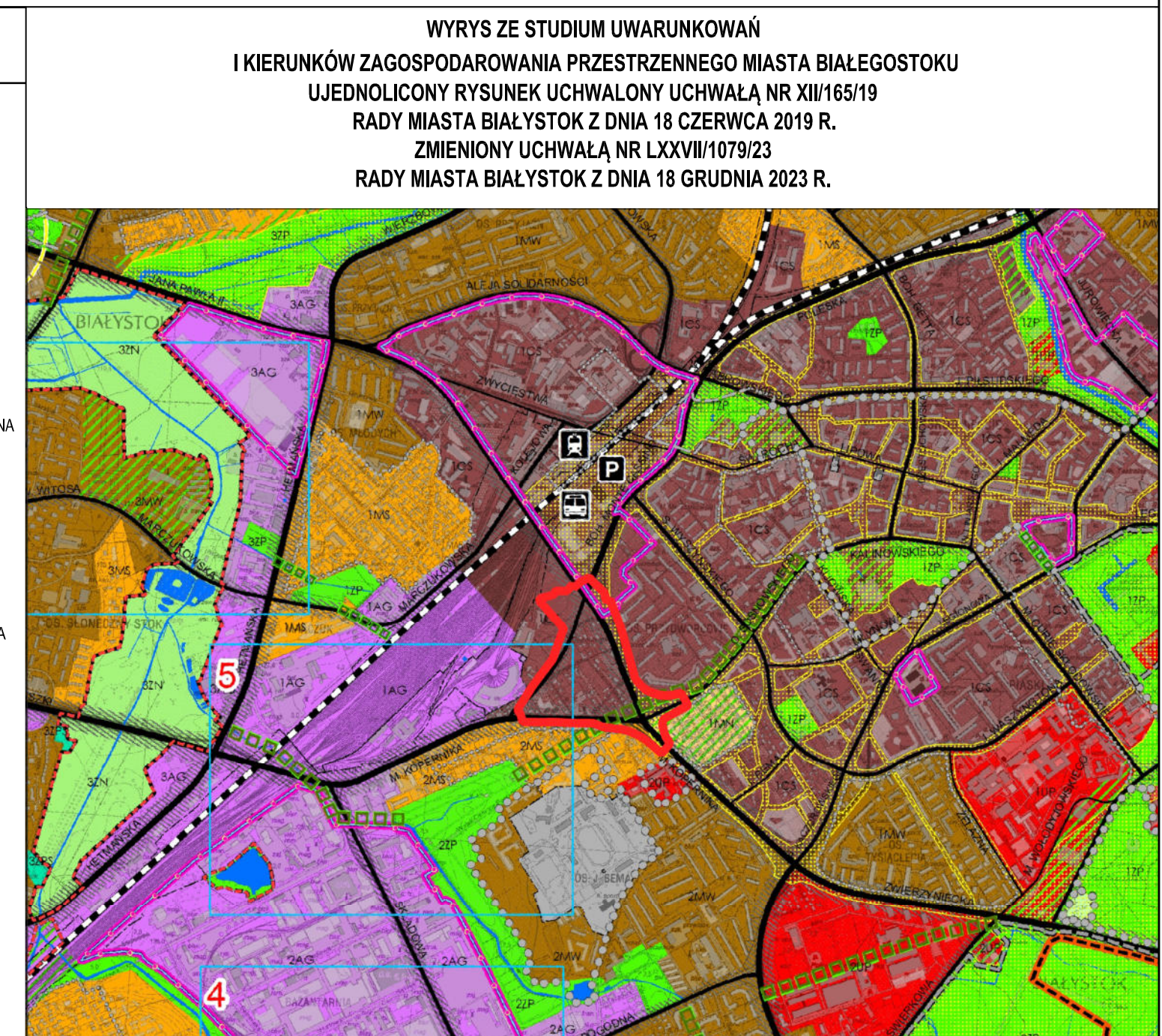
- WYKROSIK GRAFICZNY GRANICY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- RZĘCZYSTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z OZNACZENIEM LITEROWYM
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ELEWACJA EKSPONOWANA
- PROJEKTOWANE JEZIO
- BUDYNKI LUBIE W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA WIDOKOWA NA KOŚCIÓŁ ŚW. ROCHA
- STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD OSIEDLA KOLEJOWEGO
- DOMINANTA PRZESTRZENNA
- CIĄGI PIESZE Z ZIELENIĄ
- WARTOŚCIOWE DRZEWA WSKAZANE DO ZACHOWANIA
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- WYDZIELENE DROGI ROZWOJOWE
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW - DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIENIA

INFRASTRUKTURA PROJEKTOWANA:

- kd - KANALIZACJA DESZCZOWA
- ks - KANALIZACJA SANITARNA
- w - SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- gS - SIĘĆ GAZOWICZA
- eN - SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- T - SIĘĆ TELEKOMUNIKACYJNA
- si - SIĘĆ CIERKOWNICZA
- ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW - ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELKOPROJEKTYWNA
- U - ZABUDOWA USŁUGOWA
- KD - DROGI PUBLICZNE
- ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA



OZNACZENIA

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

- 1ZP - Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- Podstawowe przestrzenie publiczne
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m²

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

- MS - Tereny centrum śródmiejskiego
- MS - Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
- AG - Tereny aktywności gospodarczej

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

- Łączniki systemu przyrodniczego
- Układ hydrograficzny

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B
- Strefa ochrony ekspozycji E

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- L - lokalne (ważniejsze)
- Korytarze ulic
- Linie kolejowe
- Dworce kolejowe
- Dworce autobusowe
- Węzły przesiadkowe

INNE OZNACZENIA

- Tereny zamknięte kolejowe

Wizualizacja wprowadzonych zmian:

Obszary wprowadzonych zmian oraz przedstawienie stanu poprzedniego w dokumencie uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

SKALA 1 : 20 000

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - 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. późn. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) określenia udziału powierzchni zabudowy na maksimum 90 % na terenie 5MW,U;
- 2) zachowania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu i układu drogowego o dotychczasowych parametrach;
- 3) ustalenia niskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej nawiązującej do charakteru osiedla, z możliwością lokalizacji kawiarni, restauracji, szkół, przedszkoli i domów kultury;
- 4) wprowadzenia nakazu odrestaurowania i /lub rekonstrukcji najcenniejszych budynków;
- 5) ustalenia ochrony istniejącego starodrzewu na obszarze 4KD-Z;
- 6) przesunięcia pasa drogowego 4KD-Z w kierunku ul. Witebskiej;
- 7) pozostawienia pasa drogowego ul. Młynowej w dotychczasowej szerokości;
- 8) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 45 m do 60 m na częściach terenu 7MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”;
- 9) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 45 m do 120 m na częściach terenu 7MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”;
- 10) powiększenia części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego lub ich połączenia w celu swobodniejszego kształtowania dominant na terenie 7MW,U;
- 11) ustalenia opiniowania przez komisję urbanistyczno-architektoniczną zabudowy na terenie 7MW,U na etapie opracowania koncepcji architektonicznych;
- 12) ustalenia opiniowania zabudowy na terenie 7MW,U z Urzędem Lotnictwa Cywilnego na etapie koncepcji architektonicznych;
- 13) dopuszczenia dla terenu 7MW,U lokalizacji miejsc postojowych poza granicami działki budowlanej lub na terenach przeznaczonych pod parkingi wielopoziomowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) – etap I przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVII/432/16 Rady Miasta Białystok z dnia 28 listopada 2016 r.

Przedmiotowy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Potrzeba sporządzenia opracowania wynika z konieczności wykreowania nowej jakości rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych, lokalizacji usług centrotwórczych i ogólnomiejskich, zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, ustalenia zasad kształtowania wnętrz urbanistycznych oraz głównych przestrzeni publicznych.

W związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie masztu stacji bazowej sieci komórkowej kolidującej z projektowaną w planie drogą publiczną, opracowanie planu wymagało podzielenia na etapy. Projektem planu – etap I został objęty obszar o powierzchni ok. 16,6 ha, ograniczony ulicami: Mikołaja Kopernika, Łomżyńską, oraz projektowanym przedłużeniem Bohaterów Monte Cassino. Pozostała część opracowania wymaga jeszcze dodatkowych analiz i będzie procedowana w kolejnym etapie.

Obszar projektu planu – etap I nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty projektem planu - etap I przeznaczono pod usługi - tereny o symbolach: 1U, 2U, 3U, 4U oraz pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami - tereny 5MW,U, 6MW,U, 7MW,U. Wydzielono teren przeznaczony pod zieleń urządzoną o symbolu 8ZP, uzupełniający tereny zabudowy mieszkaniowej. 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 eksponowane położenie, w rejonie ważnych w skali miasta przestrzeni publicznych ul. Mikołaja Kopernika i ul. Bohaterów Monte Cassino. Maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach o symbolach 1U, 2U, 3U, 5MW,U, 6MW,U, 7MW,U ustalono na 60 % oraz 50 % na terenie o symbolu 4U. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej ustalono na 20 % i od 20 % do 25 % na terenach pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 8ZP ustalono na 70 %. Wysokość budynków usługowych na terenach o symbolach 1U, 2U, 3U ustalono od 12 m do 20 m, a na terenie 4U maksymalnie do 11 m. Wysokość maksymalną budynków na terenach 5MW,U, 6MW,U, 7MW,U ustalono na 20 m, a na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” na 45 m. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono waloryzację drzew i na jej podstawie wskazano do objęcia ochroną 37 wartościowych drzew gatunków rodzimych, nieinwazyjnych, o prawidłowym pokroju i odpowiednim stanie zdrowotnym. Dodatkowo, w projekcie planu wyznaczono główne ciągi piesze oraz ciągi piesze z zielenią. Ustalono uzupełnienie istniejących szpalerów drzew m.in. przy ul. M. Kopernika w miejscu łącznika systemu przyrodniczego.

W projekcie planu ustalono także zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oraz wskaźniki i sposób zapewnienia miejsc postojowych, w tym dla rowerów.

Stawkę procentową służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono na 30 %, a dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz teren zieleni urządzonej na 0 % z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. i zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r. obszar objęty projektem planu – etap I oznaczony został jako: 1CS – Tereny centrum śródmiejskiego. Na tym terenie funkcja podstawowa to: zabudowa

usługowa (usługi rynkowe i nierynkowe), zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności, zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Dodatkowo w rejonie ulic: M. Kopernika i Młynowej wyznaczono łącznik systemu przyrodniczego, współtworzący obszary powiązań terenów zieleni. 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. Na obszarach łączników systemu przyrodniczego należy dążyć do kształtowania ciągłości funkcjonalno-przestrzennej lokalnych terenów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym z obszarami systemu przyrodniczego oraz do kształtowania liniowych terenów zieleni (np. szerokie aleje z drzewami i krzewami, tworzącymi przestrzeń publiczną, ciągi spacerowe i rowerowe, elementy retencyjne) łączących tereny zieleni takie, jak: parki, skwery, lasy.

Wskazano również przestrzenie publiczne czyli ogólnodostępne obszary przeznaczone w dużym stopniu dla ruchu pieszego, umożliwiające kontakty i uczestnictwo w wydarzeniach oficjalnych, kulturalnych, religijnych, komercyjnych, a także zapewniające dostęp do obiektów użyteczności publicznej, w tym m.in.: ulice i place publiczne.

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

Do projektu przedmiotowego planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Formułując ustalenia planistyczne, biorąc również pod uwagę ustalenia obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego, uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. W projekcie planu określono zasady ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych przy ul. Grunwaldzkiej 65 i Młynowej 63 oraz dopuszczalny zakres ich przekształceń.

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

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

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

W opracowaniu projektu planu – etap I 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 wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został wyłożony do publicznego wglądu. Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

W trakcie procedury do aktualnie procedowanego fragmentu projektu planu, oznaczonego jako etap I, wpłynęło 7 wniosków rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 1104/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 8 października 2024 r. Uwzględniono 3 wnioski, 4 wniosków nie uwzględniono.

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

Uwzględniono wnioski dotyczące zakazu możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na działce nr 579 (obr. 11), przeznaczenia działki nr 77/3 (obr. 8) pod zabudowę usługową oraz nie wytyczania w planie miejscowym drogi publicznej przez działki nr 568/6 i 568/8 (obr. 11).

Nie uwzględniono wniosków, które dotyczyły: nie przeznaczania nieruchomości (działka nr 579 obr. 11) pod pas drogowy i infrastrukturę techniczną (sieć ciepłowniczą), umożliwienia składania wniosków przy ustaleniu przebiegu i parametrów technicznych ul. Bohaterów Monte Cassino i Łomżyńskiej, przebudowy infrastruktury ciepłowniczej oraz przeznaczenia części nieruchomości pod tereny usług (usługi z zakresu administracji zarządzania, kultury, nauki, handlu, gastronomii i rozrywki, biura, obiekty zamieszkania zbiorowego, obsługi turystyki, hotele, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) na części działek nr ewid. 419/57, 419/58 (obr. 5) oraz nie wytyczania w planie miejscowym drogi publicznej przez działkę nr 568/7 (obr. 11).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał niezbędne opinie oraz uzgodnienia, a następnie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada do 04 grudnia 2024 r. W wyznaczonym terminie do dnia 18 grudnia 2024 r. wpłynęło 18 uwag rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 7/25 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 3 stycznia 2025 r. Nie uwzględniono 13 uwag, a 5 uznano za bezprzedmiotowe.

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

Ad. pkt 1

Ustalenia projektu planu zakładają docelowe przekształcenie funkcjonalno-przestrzenne obszaru, z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju oraz z zachowaniem równowagi przyrodniczej, w tym zachowaniem odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ze szczególnym uwzględnieniem rodzimego gruntu zdolnego do przesiąkania wód opadowych.

W „Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej na obszarze centrum śródmiejskiego i miejsc centralnych ustalono w przypadku zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności w przedziale od 50 % do 80 %, a w przypadku zabudowy usługowej od 60 % do 100 %.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu na całym obszarze objętym projektem planu – etap I, przyjęto 60 % powierzchni zabudowy działki budowlanej, bez wariantowania rodzaju zabudowy.

Zwiększenie udziału powierzchni zabudowy do maksimum 90 %, zgodnie z uwagą, przy konieczności zapewnienia jednocześnie niezbędnych do funkcjonowania zabudowy nawierzchni utwardzonych, w tym dojazdów i miejsc postojowych do budynków oraz określonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, byłoby w praktyce niemożliwe, bądź niezwykle trudne do zrealizowania. Ustalenie tak wysokiego procentu zabudowy nie byłoby również zgodne z zasadami ładu przestrzennego.

Ad. pkt 2, 3

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., przyjęto kierunek rozwoju tego obszaru jako Centrum śródmiejskie, gdzie funkcje podstawowe to m.in. zabudowa usługowa i mieszkaniowa wysokiej intensywności. W kształtowaniu zabudowy należy dążyć do realizacji zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym). Wysokość zabudowy na tym obszarze została określona do 45 m, a dodatkowo na rysunku Studium – Wysokość zabudowy przedmiotowy teren wskazano jako jeden z dwóch zdefiniowanych obszarów lokalizowania projektowanych dominant wysokościowych. Docelowe przekształcenie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności na tym obszarze było zakładane od wielu lat. Taki kierunek zagospodarowania i założenia funkcjonalno-przestrzenne wymaga odpowiedniego dostosowania zarówno układu drogowego obsługującego tereny objęte projektem planu, jak i dróg stanowiących układ podstawowo-uliczny miasta o skali adekwatnej do projektowanej zabudowy. W Studium zostały również wyznaczone kierunki rozwoju podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta, które zakładają rozbudowę układu drogowego w rejonie dworców PKS i PKP. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium.

Ponadto zapisy projektu planu umożliwiają realizację usług wskazanych w uwadze, umożliwiają też dalsze funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad. pkt 4

W projekcie planu uwzględniono m.in. ochronę dziedzictwa kulturowego i wymagania z zakresu ochrony zabytków, w tym wnioski zgłoszone przez właściwe służby konserwatorskie. Określone zostały zasady ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Grunwaldzkiej 65 oraz Młynowej 63 oraz dopuszczalny zakres ich przekształceń.

Mając na względzie docelowe przekształcenie tego obszaru z terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności, nie wskazano dodatkowo budynków niezabytkowych, które podlegałyby ochronie planistycznej. Projekt dokumentu uzyskał pozytywne uzgodnienie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Jednocześnie plan miejscowy nie może nakazywać remontu lub przeprowadzenia określonych działań przy budynku, ponieważ tego typu ustalenia nie są przedmiotem planów miejscowych.

Zgodnie z art. 5 ustawy o ochronie zabytków opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków m.in.: prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

W przypadku budynków niezabytkowych kwestie odpowiedzialności za stan techniczny budynku reguluje art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym odpowiedzialność ponosi właściciel lub zarządca obiektu budowlanego.

Właściciele budynków mieszkalnych jednorodzinnych na tym obszarze nie składali wniosków dotyczących zachowania lub objęcia ochroną planistyczną istniejących budynków.

Ad. pkt 5

Na potrzeby projektu planu przeprowadzono waloryzację drzew i na jej podstawie wskazano do objęcia ochroną 37 wartościowych drzew gatunków rodzimych, nieinwazyjnych o prawidłowym pokroju i odpowiednim stanie zdrowotnym, nie kolidujących z zakładanymi rozwiązaniami planistycznymi.

Dodatkowo, w projekcie planu wyznaczono teren przeznaczony pod zielenią urządzoną i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew m.in. przy ul. M. Kopernika. Istniejącego drzewostanu w liniach rozgraniczających terenu 4KD-Z w projekcie planu nie wskazano do ochrony, ponieważ kwestie szczegółowych rozwiązań projektowych dotyczących m.in. lokalizacji elementów drogi, w tym chodników i jezdni, infrastruktury technicznej, organizacji ruchu, konstrukcji, rodzaju nawierzchni oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną w drogach nie należą do zakresu rozstrzygnięć planu miejscowego i są ustalane na etapie sporządzania dokumentacji projektowej. Jednocześnie, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 5 projektu planu ustala się zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń

przyulicznych pod względem estetyki i odporności, w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

Ad. pkt 6, 7

Struktura funkcjonalna oraz geometria podstawowej sieci drogowo-ulicznej miasta kształtowała się przez lata. Jednym z ważniejszych dokumentów, w których znalazła swoje odzwierciedlenie, był Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Białegostoku uchwalony w 1994 r. Plan ogólny ustalał ważniejsze inwestycje o charakterze ogólnomiejskim, m.in. planowane połączenia ulicy Młynowej z ulicą Łomżyńską i ulicą Konstantego Kalinowskiego. Jego zapisy w zakresie komunikacji w większości pozostały aktualne i posłużyły jako wytyczne przy sporządzaniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

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., zostały wyznaczone kierunki rozwoju podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta, które zakładają rozbudowę układu drogowego w rejonie dworców PKS i PKP. Wskazano, że planowane połączenia ulicy Młynowej z ulicą Łomżyńską i ulicą Konstantego Kalinowskiego położone są w ciągu ulic układu podstawowego, które zapewniają powiązanie obwodnicy śródmiejskiej z obwodnicą miejską. Dodatkowo ulica ta stanowi część układu drogowego, zapewniającego prawidłową obsługę komunikacyjną zrealizowanego w rejonie dworca PKS i PKP Intermodalnego Węzła Komunikacyjnego Białegostoku.

Biorąc pod uwagę powyższe, ww. droga publiczna układu podstawowego w powiązaniu z drogami publicznymi układu uzupełniającego jest niezbędna do prawidłowej obsługi obszaru i planowanej nowej zabudowy w tej części miasta. Przyjęta szerokość w liniach rozgraniczających ul. Młynowej wynika z uwzględnienia rozwiązań komunikacyjnych przyjętych w rejonie skrzyżowania ul. Łomżyńskiej z ul. Mikołaja Kopernika, a także z ustaleń przyjętych dla tej ulicy w obowiązującym planie miejscowym.

Ad. pkt 8, 9, 10

Zakładana w projekcie planu lokalizacja intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej jest bardzo eksponowana, zarówno ze względu na położenie względem ważnych w skali miasta przestrzeni - dróg publicznych oraz ukształtowanie terenu (rzędne terenu). Zgodnie ze Studium uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) nastąpiło na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów.

Z przeprowadzonych analiz widoków z większej perspektywy szczególnie od strony wjazdu do miasta z kierunku Warszawy wynika, że przyjęte zasady kompozycji nie wpłyną negatywnie na sylwetę miasta i nie kolidują z chronionymi widokami na kościół św. Rocha. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt przedmiotowego planu miejscowego, akceptując przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne planowanej zabudowy, w tym zakładaną wysokość budynków na częściach terenu 7MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum 45 m.

Wydzielenia wewnętrzne zostały w projekcie wyznaczone w celu bardziej precyzyjnego określenia warunków zagospodarowania przestrzeni, a w szczególności położenia i wzajemnych relacji poszczególnych budynków (punktowców), ujednoczonych pod względem wysokości (do 45 m) i gabarytów oraz o zharmonizowanych rozwiązaniach architektoniczno-materiałowych (zastosowanie szkła na elewacji na minimum 40 % powierzchni każdej z elewacji), które powinny docelowo stanowić zespół budynków o spójnej kompozycji i założeniu.

Umożliwienie sytuowania budynków dowolnie na całej powierzchni terenu czy powiększanie terenu, wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, skutkowałoby chaotyczną lokalizacją dominat względem siebie na terenie 7MW,U oraz względem pozostałych dominat na sąsiednich terenach i zatraceniem ich wzajemnych powiązań wizualnych i kompozycyjnych.

Ad. pkt 11, 12

Procedura planistyczna została określona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Po podjęciu uchwały przez Radę Miasta Białystok zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu właściwe instytucje i organy do uzgadniania i opiniowania, w tym Urząd Lotnictwa Cywilnego, a następnie w projekcie planu uwzględniono wniesione przez

ww. instytucje wnioski. Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego, projekt dokumentu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz został uzgodniony z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje możliwości ustalenia w planie obowiązku uzgadniania z jakimkolwiek organami warunków zagospodarowania terenu, ani dodatkowego opiniowania planowanej zabudowy na etapie opracowania koncepcji architektonicznych.

Obywatel, podmiot gospodarczy czy instytucja mają prawo wiedzieć, jakie są warunki zagospodarowania przestrzeni w określonym terenie, a odesłanie ich do procedury uzgadniania z jakimkolwiek organem powoduje, że takiej przejrzystości nie ma, gdyż nie wiadomo, jakie warunki zostaną postawione inwestycji.

Odesłanie inwestorów do procedury innego, późniejszego uzgadniania warunków inwestycji rodziłoby niepewność, co do tego, jakie to będą warunki, a w konsekwencji kłóciłoby się zarówno z duchem, jak i literą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która żąda nie tylko jawności w określeniu warunków zagospodarowania przestrzeni, ale także określenia ich w formie uchwały rady gminy.

Ad. pkt 13

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., zostały określone kierunki rozwoju systemów transportowych w tym układu drogowo-ulicznego i zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Na obszarze śródmieścia występuje duża koncentracja podróży, a na terenach zurbanizowanych deficyt miejsc postojowych. Na obszarze objętym projektem planu przyjęto zgodnie ze Studium wskaźniki liczby miejsc postojowych samochodów osobowych, wymaganych do nowych i modernizowanych obiektów budowlanych jak dla strefy I – obszar jednostki Śródmieście. Określone wskaźniki miejsc postojowych, są podstawą do określenia, w planach miejscowych, liczby miejsc postojowych wymaganych na potrzeby zagospodarowania działek budowlanych. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki budowlanej gwarantuje zapewnienie mieszkańcom odpowiednią ich liczbę jak i łatwą dostępność. Ponadto, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustala się dla działki budowlanej.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) dopuszczenia lokalizacji komisju samochodowego na terenie 5MW,U;
- 2) ustalenia usług w formie budynków wolno stojących na terenie 5MW,U;
- 3) uzyskania uzgodnienia konserwatora zabytków w zakresie istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków na terenie 4KD-Z;
- 4) dopuszczenia lokalizowania zabudowy biurowej i usługowej na terenie 7MW,U;
- 5) rozszerzenia przeznaczenia pod parking wielopoziomowy na terenie 2U.

Przyjęto następującą argumentację uznania uwag za bezprzedmiotowe:

Ad. pkt 1

Zgodnie z § 17 ust. 1 projektu uchwały na całym obszarze objętym projektem planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi komunikacji: stacji paliw płynnych i gazowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni, warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych z wyjątkiem istniejącej stacji paliw na terenie 5MW,U;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielarni zwłok.

Zapisy projektu planu nie wykluczają przeznaczenia terenu pod usługi z zakresu handlu - komis samochodowy. Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwagi postulat. Ustalone przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne zarówno z wydanymi warunkami zabudowy na przedmiotowe działki dla inwestycji polegającej na budowie budynku administracyjnego dla potrzeb komisju samochodowego z dwoma garażami na samochody osobowe oraz wydanym pozwoleniem na budowę

budynku biurowo-socjalnego. Ponadto przyjęte w projekcie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w planie są korzystniejsze niż w ww. decyzji. Wskaźnik powierzchni zabudowy został określony w projekcie planu na maksimum 60 %, a w decyzji o warunkach zabudowy na maksimum 10 %. Wysokość budynku w projekcie planu określono w przedziale od 20 m do 45 m, a w decyzji o warunkach zabudowy do 3,50 m (z 20 % odstępstwem od określonych wymiarów).

Ad. pkt 2

Zapisy projektu planu dopuszczają realizację usług co najmniej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a zgodnie z § 5 ust. 3 projektu planu wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu (MW,U) mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Realizacja funkcji usługowej jest więc możliwa zarówno jako wbudowanej lub w formie budynków wolno stojących w całości o funkcji usługowej. Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwagi postulat.

Ad. pkt 3

W granicach terenu 4KD-Z znajduje się jeden budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – przy ul. Młynowej 63. Projekt planu, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskał pozytywne uzgodnienie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków, w związku z tym uwagę uznano za bezprzedmiotową.

Ad. pkt 4

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 18 projektu planu przez zabudowę usługową należy rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego. Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwagi postulat.

Ad. pkt 5

Zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2 na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych). Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwagi postulat.

W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) – etap I.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku teren objęty opracowaniem planistycznym określono jako plan miejscowy w trakcie sporządzania. W rekomendacjach i wytycznych zawartych w ww. dokumencie wskazano, że większość aktualnie prowadzonych postępowań planistycznych powinna być kontynuowana. Przeprowadzona weryfikacja wykazała zasadność kontynuacji tego opracowania. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W § 7 ust. 4 oraz w § 13 ust. 2 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Przedmiotowy plan miejscowy po zrealizowaniu (po około 10 latach) może przynieść ujemny bilans finansowy ok. - 100 436 124 zł. Koszty realizacji planu wynikają z założonej budowy dróg, realizacji celu publicznego i infrastruktury technicznej, odszkodowań za budynki do wyburzenia oraz wykupy terenów, które przewyższą prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości, opłat planistycznych, sprzedaży nieruchomości gminnych oraz podatków od czynności cywilnoprawnych. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - etap I”.

Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) określenia udziału powierzchni zabudowy na maksimum 90 % na terenie 5MW,U;
- 2) zachowania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu i układu drogowego o dotychczasowych parametrach;
- 3) ustalenia niskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej nawiązującej do charakteru osiedla, z możliwością lokalizacji kawiarni, restauracji, szkół, przedszkoli i domów kultury;
- 4) wprowadzenia nakazu odrestaurowania i /lub rekonstrukcji najcenniejszych budynków;
- 5) ustalenia ochrony istniejącego starodrzewu na obszarze 4KD-Z;
- 6) przesunięcia pasa drogowego 4KD-Z w kierunku ul. Witebskiej;
- 7) pozostawienia pasa drogowego ul. Młynowej w dotychczasowej szerokości;
- 8) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 45 m do 60 m na częściach terenu 7MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”;
- 9) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 45 m do 120 m na częściach terenu 7MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”;
- 10) powiększenia części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego lub ich połączenia w celu swobodniejszego kształtowania dominant na terenie 7MW,U;
- 11) ustalenia opiniowania przez komisję urbanistyczno-architektoniczną zabudowy na terenie 7MW,U na etapie opracowania koncepcji architektonicznych;
- 12) ustalenia opiniowania zabudowy na terenie 7MW,U z Urzędem Lotnictwa Cywilnego na etapie koncepcji architektonicznych;
- 13) dopuszczenia dla terenu 7MW,U lokalizacji miejsc postojowych poza granicami działki budowlanej lub na terenach przeznaczonych pod parkingi wielopoziomowe.