

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku
w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Wesolej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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.¹⁾), 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.²⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Wesolej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Wesolej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,58 ha, ograniczony ulicami: Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, Wesolą i Jerzego Waszyngtona.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 3) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527.

- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **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) **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**;
- 11) **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;
- 12) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 15) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 17) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 19) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu – poza budynkami;
- 20) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 21) **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;
- 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;
- 23) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 9 i 10, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) bram i podcieni – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku - o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – w przypadku linii zabudowy obowiązującej, z zastrzeżeniem § 34 ust. 4 pkt 3 lit. c,
 - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
 - f) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - h) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - i) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) klasyfikacja dróg – tereny komunikacji drogowej publicznej;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, oznaczenia: głównych ciągów pieszych, dominanty przestrzennej, budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także drzew wartościowych wskazanych do zachowania i projektowanych szpalerów drzew.

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

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

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 5) **KOR** - teren placu lub rynku;
- 6) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

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

3. **Klasa przeznaczenia wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami § 18.

4. Oznaczone łącznikiem podstawowe klasy przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

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

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

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

- 1) remont i przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

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

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

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 terenami komunikacji drogowej publicznej, 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, zielen towarzyszącą oraz elementy małej architektury;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości głównych ciągów pieszych.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków, z zastrzeżeniem § 11 i § 12:

- 1) ustala się:
 - a) kolorystykę ścian budynków:
 - maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
 - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem **pkt 2**,
 - b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,
 - c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 3**,
 - d) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;

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

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą murali.

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

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

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

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

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

4. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych, wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji i połaci dachów innych niż płaskie zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych, **z zastrzeżeniem pkt 2;**

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 22.

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni:

1) ustala się:

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

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

c) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew, przy szczególnym uwzględnieniu drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz projektowanych szpalerów drzew,

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

e) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej,

f) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające istniejące i projektowane ciągi pieszce oraz przyległe przestrzenie publiczne,

g) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, podziemnych i na terenach komunikacji drogowej publicznej – **z wyjątkiem § 39 ust. 3 pkt 2)** – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania w obrębie parkingu lub po jego obrysie,

h) 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;

2) dopuszcza się lokalizację:

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

2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. klonów, lip, jesionu, jodły i dębu, oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się wycinkę drzew:

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

§ 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.

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

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej są następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) dom przy ul. Mazowieckiej 31/1, nr rej. A-641, dec. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25.10.2021 r., sprostowaną Postanowieniem Podlaskiego Konserwatora Zabytków z dnia 16.11.2021 r.;
- 2) kamienica przy ul. Mazowieckiej 35, nr rej. A-310, dec. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 05.11.2010 r. Na elewacji budynku od strony ul. Jerzego Waszyngtona znajduje się mosiężna tablica poświęcona Ryszardowi Kaczorowskiemu, ostatniemu Prezydentowi RP na Uchodźstwie.

2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną dom mieszkalny z 1900 r. przy ul. Mazowieckiej 33 ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. W odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie:

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

2) dopuszcza się rozbudowę budynku z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynku,
- b) zabudowy balkonów,
- c) docieplania budynku z zewnątrz.

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

§ 13. 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

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

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej - fragmenty ulic: Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego (**1KDZ**), Jerzego Waszyngtona (**2KDZ**), Wesołej (**1KDD**) i Mazowieckiej (**2KDD**);
- 2) teren placu, rynku lub zieleni urządzonej (**1KOR-ZP**);
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy ścianami parterów budynków a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1 i 2 – z wyjątkiem terenów, których grodzenie 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 w sposób uwzględniający zasadę ich ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji, terenami zieleni urządzonej i przystankami komunikacji miejskiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia,
 - c) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,
 - d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,

- g) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 37**.

Rozdział 5.

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

§ 15. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 16.** 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.

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

§ 17. 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.**

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

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

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) garaży typu „blaszak”;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 14 ust. 2 pkt 2**.

§ 19. 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.

§ 20. 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,
 - c) wykorzystanie istniejących stałych budowli ochronnych położonych przy ul. Jerzego Waszyngtona 25, 25A, 25C, 25D;
- 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. Mazowieckiej oraz Jerzego Waszyngtona 8-8B (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Gen. Józefa Bema 2 oraz Jerzego Waszyngtona 14 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Jerzego Waszyngtona;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) ulice układu podstawowego: **1KDZ** (ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego) i **2KDZ** (ul. Jerzego Waszyngtona),

- b) ulice układu obsługującego: **1KDD** (ul. Wesola) i **2KDD** (ul. Mazowiecka);
- 2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego.
3. Ustala się drogi dla rowerów lub drogę dla pieszych i rowerów w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.
4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne terenów komunikacji drogowej publicznej, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:
- 1) **1KDZ** – ulica klasy zbiorczej, dwujezdniowa;
- 2) **2KDZ** – ulica klasy zbiorczej, dwujezdniowa;
- 3) **1KDD, 2KDD** – ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe.
5. Szerokość terenów komunikacji drogowej publicznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) usługi:
- a) administracja, biura – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) handel – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
- e) opieka zdrowotna – 3 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 5 miejsc do parkowania m² powierzchni użytkowej,
- f) obiekty użyteczności publicznej – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- g) sale wystawowe, muzea – 10 miejsc do parkowania na 100 odwiedzających (jednocześnie),
- h) zamieszkanie zbiorowe – 5 miejsc do parkowania na 100 łóżek;
- 3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 2 – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

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

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

- 1) mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;
- 2) usługowej wymienionej w **§ 23 ust. 1 pkt 2 i 3**, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **1U** i **1U-ZP** – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 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.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z ogólnomiejских sieci wodociągowych w rejonie ulic 1KDZ (Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego) i 2KDZ (Jerzego Waszyngtona) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 1KDZ (Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego) i 2KDZ (Jerzego Waszyngtona) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 14**,

- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ulicach 1KDZ (Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego) i 2KDZ (Jerzego Waszyngtona) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
 - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. 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 ogólnomiejских sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy 2KDZ (Jerzego Waszyngtona) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie:
- a) innych ogólnomiejских 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.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejских sieci gazowych w ulicach 2KDZ (Jerzego Waszyngtona) i 1KDD (Wesołej) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

§ 32. 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 na terenach oznaczonych symbolami 1U i 1U-ZP.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33. 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

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

- 1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**
- 2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z **§ 18.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, usługi ustala się co najmniej w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 75 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 11,0,

- na pozostałej części terenu – od 0 do 5,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 45 m,

- na pozostałej części terenu – maksimum 21 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 23 ust. 1 i § 24;**

- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 1;
- 3) lokalizację dominanty przestrzennej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" – z uwzględnieniem:
 - a) eksponowanej lokalizacji,
 - b) zastosowania indywidualnych rozwiązań architektoniczno-przestrzennych i materiałowych,
 - c) wycofania kondygnacji zlokalizowanych powyżej siódmej kondygnacji naziemnej od strony ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Jerzego Waszyngtona – o co najmniej 2,0 m względem niżej położonych kondygnacji budynku,
 - d) zakazu lokalizacji balkonów, loggi i wykuszy;
- 4) zagospodarowanie części terenu położonej między ścianą parteru budynku a linią rozgraniczającą teren od strony przestrzeni publicznych – zgodnie z § 14 ust. 2;
- 5) lokalizację projektowanego szpaleru drzew (minimum 3 drzewa) wzdłuż ulicy Jerzego Waszyngtona, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11;
- 2) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych.

6. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

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

- 1) **podstawowe – teren usług;**
- 2) uzupełniające – teren garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 18.

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

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, z **zastrzeżeniem § 11 i § 12**, ustala się:

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 13 m w kalenicy, górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) nie wyżej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w istniejącym budynku przy ul. Mazowieckiej 33,
 - e) dachy:
 - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 35° – jak w istniejącym budynku przy ul. Mazowieckiej 33, suma szerokości lukarn lokalizowanych na 1 połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 jej szerokości,
 - łączników, o których mowa w **ust. 4 pkt 3** – płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 35° – jak w istniejącym budynku przy ul. Mazowieckiej 33,
 - f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 23 ust. 2 i § 24 pkt 2;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 1;

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

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

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11;
- 2) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych;
- 3) połączenie nowoprojektowanej zabudowy z budynkiem istniejącym, z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego, za pomocą łącznika:
 - a) o szerokości – minimum 3 m,
 - b) o wysokości – nie wyższej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w budynku istniejącym,
 - c) wycofanego względem elewacji frontowej budynku istniejącego,
 - d) o indywidualnych rozwiązaniach architektoniczno-przestrzennych i materiałowych, w szczególności z zastosowaniem drewna i szkła.

5. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

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

- 1) **podstawowe – teren usług lub zieleni urządzonej;**
- 2) uzupełniające – teren garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 18.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 13 m w kalenicy, górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) nie wyżej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w kamienicy przy ul. Mazowieckiej 35,
- e) dachy:
 - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 35° – jak w istniejącym budynku przy ul. Mazowieckiej 35, suma szerokości lukarn lokalizowanych na 1 połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 jej szerokości,
 - łącznika, o którym mowa w **ust. 5 pkt 3** - płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 35° – jak w istniejącym budynku przy ul. Mazowieckiej 35,
- f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 23 ust. 2 i § 24 pkt 2;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 1;

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

4) lokalizację projektowanego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Jerzego Waszyngtona, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 11**;
- 2) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych;
- 3) połączenie nowoprojektowanej zabudowy z budynkiem istniejącym, z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego, za pomocą łącznika:
 - a) o szerokości – minimum 3 m,
 - b) o wysokości – nie wyższej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w budynku istniejącym,
 - c) wycofanego względem elewacji frontowej budynku istniejącego,
 - d) o indywidualnych rozwiązaniach architektoniczno-przestrzennych i materiałowych, w szczególności z zastosowaniem drewna i szkła.

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

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

- 1) **podstawowe – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej;**
- 2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej oraz infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone – zgodnie z **§ 18**.

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

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

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;
- 3) lokalizację głównych ciągów pieszych, wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń **§ 6 ust. 5**;
- 4) zagospodarowanie zielenią, z uwzględnieniem **§ 8 ust. 1**.

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

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający:
 - a) zasadę ich ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji, terenami zieleni urządzonej i przystankami komunikacji miejskiej,
 - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę i zieleni towarzyszącą jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:
 - dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych nawierzchni utwardzonych (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych, w tym z uwzględnieniem terenu 2KDD,
 - powiązanie zagospodarowania z terenem 2KDD zielenią urządzoną, w tym poprzez nasadzenia drzew,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - 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;

3) zakazuje się:

- a) budowy budynków,
- b) lokalizacji kondygnacji podziemnych i pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego,
- c) lokalizacji miejsc parkingowych.

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

§ 38. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**
- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 18.

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

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

- 1) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania - zgodnie z § 8 ust. 2;
- 2) lokalizację projektowanego szpaleru drzew w ulicy Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, zgodnie z rysunkiem planu.

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 0 % (słownie: zero procent).

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

- 1) **podstawowe – teren drogi dojazdowej;**
- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 18.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu 2KDD ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15 %;
- 2) uwzględnienie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 3) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę i zieleni towarzyszącą w powiązaniu z terenem 1KOR-ZP.

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 - 0 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 41. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące uchwały:

- 1) Nr VII/53/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ulic Mazowieckiej i Żelaznej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2011 r. Nr 84, poz. 960) zmieniona uchwałą Nr XLII/641/17 Rady Miasta Białystok z 30 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 4106);

2) Nr XXVI/417/16 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2016 r. poz. 4259) zmieniona uchwałą Nr XLIII/618/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r. poz. 3613).

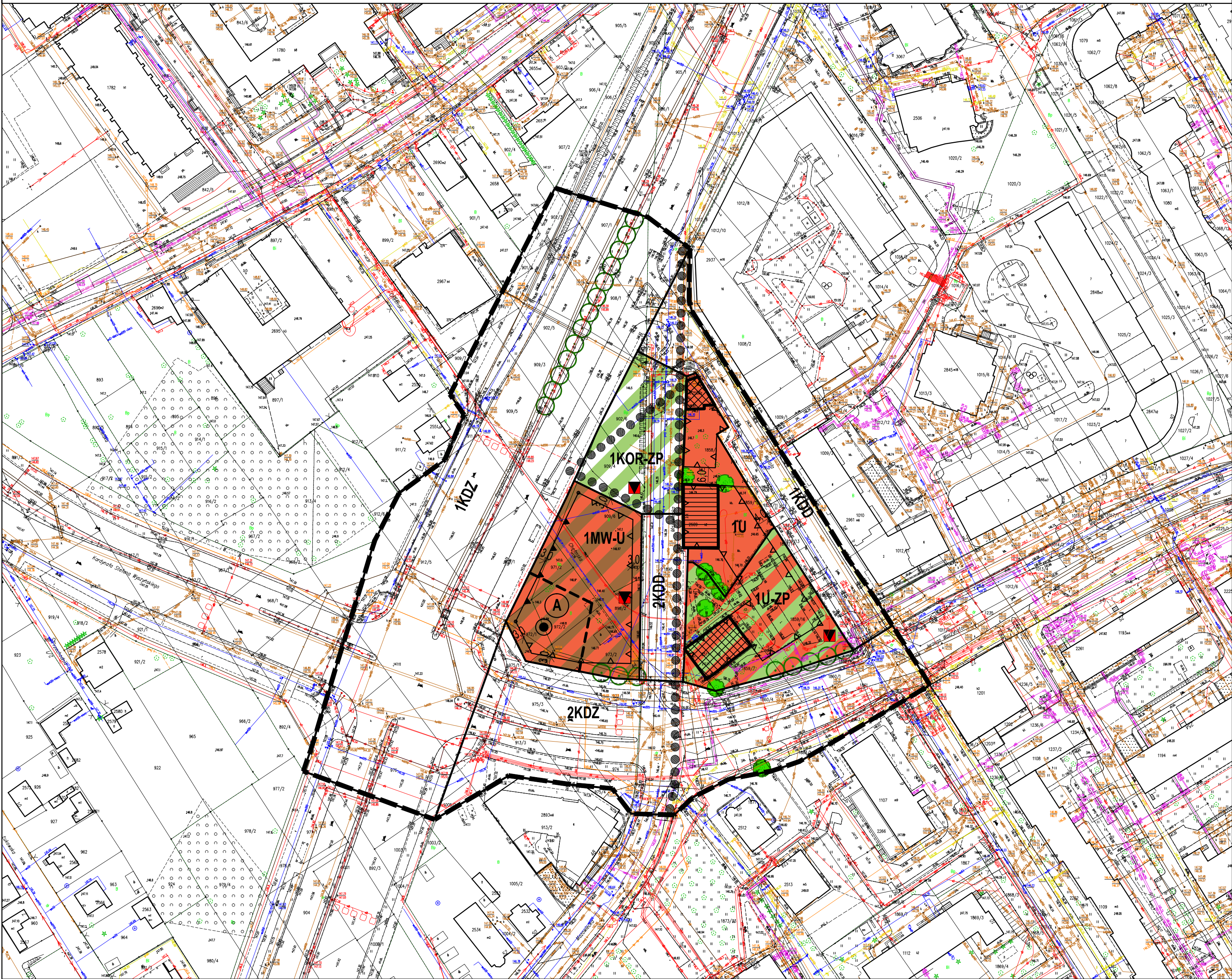
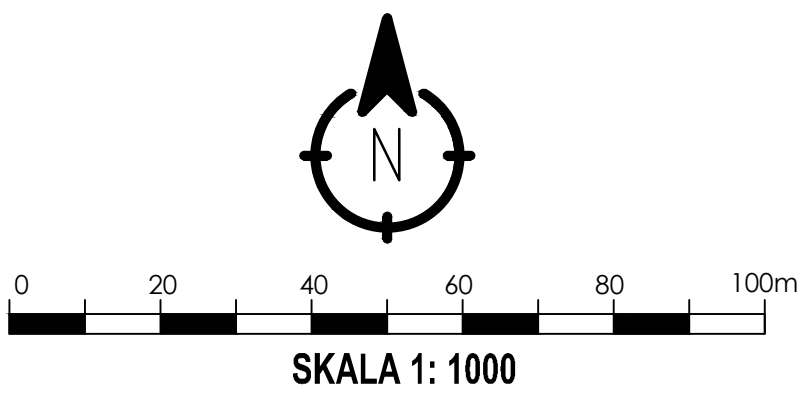
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

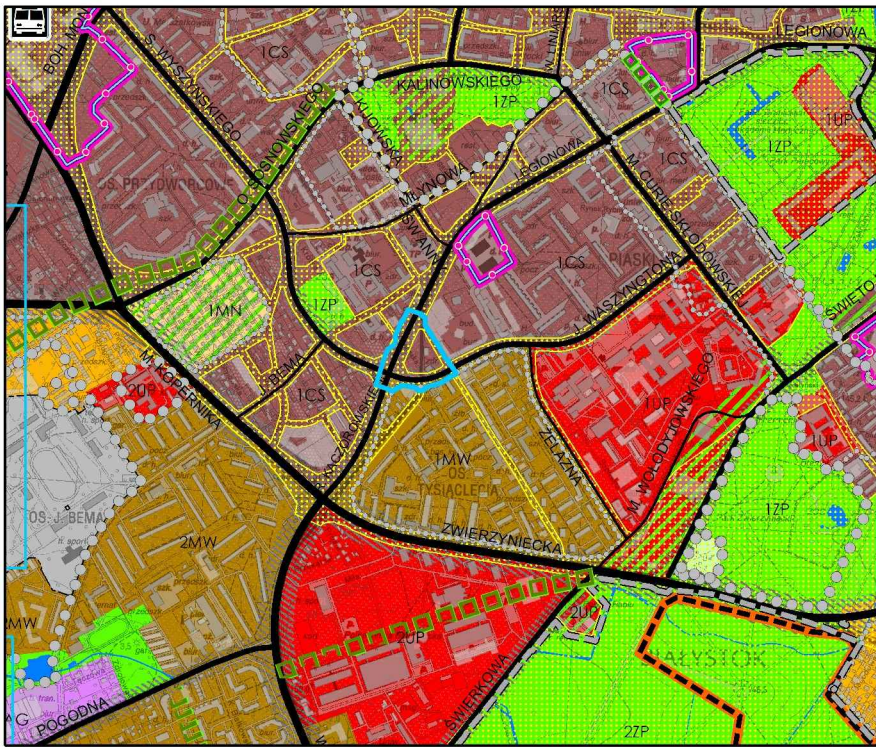
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OSIEDLA PIASKI W BIAŁYMSTOKU
W REJONIE ULIC PREZYDENTA RYSZARDA KACZOROWSKIEGO I WESOŁEJ

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

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



ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

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

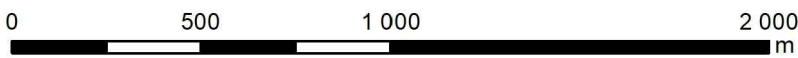
OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

- CS** Tereny centrum śródmiejskiego
MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- Z** - ulice zbiorcze
Korytarze ulic
Granica obszaru objętego planem

SKALA 1 : 20 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
LINIA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBOLEM
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
DOMINANTA PRZESTRZENNA
DRZEWA WARTOŚCIOWE WSKAZANE DO ZACHOWANIA
PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
GLÓWNE CIĄGI PIESZE
PROJEKTOWANE STACJE TRANSFORMATOROWE

PODSTAWOWE KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:

- MW** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
U - TEREN USŁUG
ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
KDZ - TEREN DROGI ZBIORCZEJ
KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KOR - TEREN PLACU LUB RYNKU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Wesolej

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.) 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 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.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 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

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

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Wesołej przystąpiono na podstawie uchwały Nr IV/48/24 Rady Miasta Białystok z dnia 20 czerwca 2024 r.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 2,58 ha, ograniczony ulicami: Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, Wesołą i Jerzego Waszyngtona.

Obszar opracowania jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ulic Mazowieckiej i Żelaznej) uchwalonego uchwałą Nr VII/53/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 lutego 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XLII/641/17 Rady Miasta Białystok z 30 października 2017 r. oraz (w zakresie ulicy Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I uchwalonego uchwałą Nr XXVI/417/16 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24 października 2016 r. zmienionego uchwałą Nr XLIII/618/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 września 2021 r.

Potrzeba sporządzenia nowego planu wynikała przede wszystkim z konieczności weryfikacji parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania, sposobu kształtowania zabudowy oraz rozwiązań komunikacyjnych, w tym powiązań pieszych, w kontekście zrealizowanych w docelowym przebiegu ulic Jerzego Waszyngtona, Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Mazowieckiej. Jednocześnie, w związku z aktualizacją gminnej ewidencji zabytków oraz wpisem budynków przy ul. Mazowieckiej 31/1 i 35 do rejestru zabytków, dokument wymagał uaktualnienia ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ich sąsiedztwa. Konieczne było także określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych, wnętrz urbanistycznych, zieleni urządzonej oraz waloryzacja istniejącego drzewostanu.

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

W granicach obszaru objętego projektem planu istniejącą zabudowę stanowią jedynie 3 budynki - wpisane do rejestru zabytków budynki zlokalizowane przy ul. Mazowieckiej 31/1 i 35 oraz ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków budynek przy ul. Mazowieckiej 33, które podlegają ochronie konserwatorskiej. W granicach projektu planu znajduje się również ulica Mazowiecka w jej dawnym przebiegu. Najbliższe sąsiedztwo tego obszaru stanowi intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa o wysokości maksimum 25 m, uzupełniona dominantami przestrzennymi o wysokości nieprzekraczającej rzędnej terenu 196 m n.p.m.

W projekcie planu utrzymano główne przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową (tereny 1U i 1U-ZP), które rozszerzono w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (teren 1MW-U) jako kontynuację funkcji występujących na terenach sąsiednich. Równocześnie określono sposób zagospodarowania wnętrz urbanistycznych i terenów zieleni urządzonej (tereny 1KOR-ZP i 1U-ZP), z uwzględnieniem istniejącej zabudowy zabytkowej oraz ogólnodostępnych ciągów pieszych.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które uwzględniają położenie omawianego terenu w sąsiedztwie istniejącej zabytkowej zabudowy. Projekt planu zakłada stopniowanie maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług na terenie 1MW-U w przedziale od 21 m do 45 m we wskazanej na rysunku planu lokalizacji dominanty przestrzennej. Na terenie usług (tereny 1U i 1U-ZP) w rejonie ulic Mazowieckiej i Wesołej wysokość zabudowy ustalono na maksimum 13 m, w nawiązaniu do wysokości istniejących budynków podlegających ochronie konserwatorskiej. Maksymalny udział powierzchni

zabudowy na terenie 1MW-U wyznaczono na 75 %, a na terenach usługowych z istniejącą zabytkową zabudową (1U i 1U-ZP) na 60 % powierzchni działki budowlanej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U-ZP ustalono na 25 %, a na terenach 1MW-U i 1U na 10 %, uwzględniając funkcjonalne powiązanie z terenem zieleni urządzonej 1KOR-ZP, na którym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na 50 %.

W projekcie planu określono również zasady obsługi komunikacyjnej obszaru i kontynuacji ciągów pieszych, ustalono wskaźniki i sposób zapewnienia miejsc do parkowania, w tym dla rowerów.

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

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

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar objęty projektem planu oznaczony został jako **1CS – tereny centrum śródmiejskiego**. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa usługowa (usługi rynkowe i nierynkowe), 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, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

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

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

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”, w tym w § 20 dotyczącym obrony cywilnej oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej” ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

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

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych, w tym m.in. składanie wniosków i uwag.

W trakcie procedury planistycznej wpłynęło 1 pismo z 7 wnioskami. Uwzględniono 2 wnioski dotyczące przeznaczenia terenu (oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U) pod zabudowę usługową i umożliwienia realizacji parkingów podziemnych. Nie uwzględniono 5 wniosków dotyczących dopuszczenia na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej, ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy: wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Szczegółowe uzasadnienie propozycji rozpatrzenia wniosków zawarto w wykazie wniosków. Ponadto do projektu planu wpłynęły 4 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu. Wykaz wniosków wraz z uzasadnieniem propozycji ich rozpatrzenia został umieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 21 marca 2025 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia.

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony. Projekt planu wraz z prognozą został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 09 czerwca do 07 lipca 2025 r. W tym czasie można było zgłaszać uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

W dniu 05 czerwca 2025 r. informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1 oraz w budynku jednostki organizacyjnej prowadzącej postępowanie tj. w Departamencie Urbanistyki przy ul. dr I. Białówny 11. Informację udostępniono również na oficjalnej stronie internetowej Miasta Białystok www.bialystok.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku https://bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plany-miejscowe/plany-w-opracowaniu/, jak również w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez wywieszenie informacji na elektronicznej tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. J. K. Branickiego 3/5 oraz ul. Składowej 11.

Ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem były udostępnione co najmniej do dnia zakończenia konsultacji społecznych na stronach internetowych Urzędu Miejskiego oraz w siedzibie Departamentu Urbanistyki przy ul. dr I. Białówny 11, 15-437 Białystok w godzinach pracy Urzędu.

Konsultacje społeczne obejmowały: spotkanie otwarte on-line (w dniu 25 czerwca 2025 r. o godz. 16:00), dyżur projektanta (w dniu 17 czerwca 2025 r. w godz. 15:30-17:30), zbieranie uwag do projektu planu, zbieranie uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Celem obydwu spotkań było objaśnienie ustaleń projektu planu oraz uzyskanie wyjaśnień dotyczących prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko.

Zgodnie z wymogiem art. 8h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spotkanie otwarte on-line oraz dyżur projektanta planu zostały zorganizowane po godzinach pracy Urzędu oraz w miejscu dostępnym dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z art. 8j pkt 3 ustawy. Wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracowników Urzędu Miejskiego w Białymstoku, zgodnie z art 8i ust. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych został opisany w „Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych” wynikającym z art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyznaczonym terminie złożono 2 pisma z 10 uwagami. 2 uwagi uwzględniono, 6 uwag nie uwzględniono, a 2 uznano za bezprzedmiotowe. Uwzględnione uwagi dotyczyły miejsc do parkowania dla samochodów oraz miejsc postojowych dla rowerów na działkach zabudowanych budynkami zabytkowymi. Przyjęcie uwag było możliwe ze względów merytorycznych m.in. ze względu na lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w liniach rozgraniczających otaczających ulic (Jerzego Waszyngtona, Wesolej i Mazowieckiej) oraz nie stanowiło istotnych zmian w projekcie planu. Wprowadzone zmiany zapisów nie skutkowały zmianą parametrów nowej zabudowy,

a jedynie dodatkowo wzmocniły ochronę zabytkowej zabudowy na tym terenie oraz istniejących drzew wartościowych wskazanych do zachowania. Przyjęcie uwag nie naruszało interesów osób trzecich i nie wymagało ponowienia procedury. Uwagi nieuwzględnione dotyczyły ustalenia linii zabudowy w odległości 3 m od strony budynku przy ul. Mazowieckiej 33, odstąpienia od wskazywania drzew wartościowych do zachowania, odstąpienia od konieczności zapewnienia minimum 10 % powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczenia zadaszonych ogrodów letnich i ogrodów zimowych (wiat) poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, usunięcia nakazu uwzględnienia zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania w przypadku realizacji parkingu oraz wprowadzenia nakazu realizacji zabudowy w kwartałach w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego. 2 uwagi bezprzedmiotowe, nie dotyczyły zakresu ustaleń procedowanego planu miejscowego lub już zostały uwzględnione w ustaleniach projektu planu.

Szczegółową propozycję rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem zawiera wykaz uwag opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku.

W związku powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Wesołej.

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

W opracowanej w marcu 2024 r. Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby opracowania planu obejmującego przedmiotowy obszar. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu m.in. sukcesywną weryfikację obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne. Na podstawie Analizy w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W § 7 ust. 5 oraz w § 14 ust. 2 pkt 1 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.

Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie dodatni wyniesie około 11 798 068 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Wesołej”. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z realizacją inwestycji celu publicznego oraz zieleni urządzonej na gruntach gminnych. Koszty realizacji planu zostaną pokryte głównie z zysków wynikających z podatków oraz sprzedaży nieruchomości gminnych. Wskazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie.