Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - etap II

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 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 II 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 II, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 78,9 ha, ograniczony ulicami: Mikołaja Kopernika, Bohaterów Monte Cassino, Jana Henryka Dąbrowskiego, Kolejową, Zwycięstwa, południową częścią terenu osiedla Młodych oraz ulicą Gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila".

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

2) **załącznik Nr 2 –** zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;

3) **załącznik Nr 3 –** określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;

4) **załącznik Nr 4** – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

2) **elewacji eksponowanej** – należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu elewacje frontowe budynków wymagające szczególnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;

3) **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 2025 r. poz. 1436.
[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz.24
[3] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668.

4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

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

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

7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej –** należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 5**;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej –** należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkaniowego wielorodzinnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 5**;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy usługowej –** należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku usługowego 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) **obiekcie socjalnym dla kierowców komunikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w tym tymczasowy, o funkcji socjalnej wraz z zapleczem sanitarnym, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 5 m i zlokalizowany w odległości nie większej niż 250 m od miejsca wyznaczonego do postoju pojazdów komunikacji miejskiej;

12) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

13) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe 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) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

19) **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;

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 terenów;

4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7, 8 i 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 oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji,

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

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

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

g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą;

6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w ust. 1**,** mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia: elewacji eksponowanych, głównych ciągów pieszych, wydzielonych dróg rowerowych, strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, strefa ochrony ekspozycji, strefy widokowej na kościół św. Rocha, strefy ochronnej linii radiowych, strefy ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego, granicy terenu zamkniętego i obszaru kolejowego, budynków i obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, niezabytkowego budynku parowozowni PKP objętego ochroną, drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew.

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) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

4) **KZ** – tereny komunikacji zbiorowej samochodowej;

5) **KK –** teren komunikacji kolejowej;

6) **KD** – drogi publiczne;

7) **KDW –** drogi wewnętrzne;

8) **KX –** parkingi;

9) **ZP –** zieleń urządzona.

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 ładu przestrzennego

§ 6. 1. **Obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej -** z wyłączeniem części terenów 8.3KK i 9.1KK,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A" oraz terenów 15ZP, 17U i 18U.

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

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

1) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;

2) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych – z wyjątkiem budynków położonych w liniach rozgraniczających ulic;

3) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych.

4. 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).

5. 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.

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

1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:

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

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

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

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

§ 7. 1. **W zakresie wystroju zewnętrznego budynków**:

1) ustala się, z zastrzeżeniem **§ 11, § 12 oraz § 13:**

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 rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. a**,

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:

a) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty,

b) stosowanie szczególnych ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych na terenach: 1MW,U,UC, 5U, 9.3KK,U, 20U, 21U, 22U, w przypadku objęcia ich jednym zamierzeniem inwestycyjnym w ramach poszczególnych terenów,

c) kontynuację rozwiązań materiałowych i kolorystycznych w przypadku rozbudowy budynków istniejących na terenie 23U,UC,KZ - jak w budynku istniejącym;

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

2. **W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków** ustala się:

1) lokalizację wejść do lokali usługowych w budynkach z funkcją mieszkaniową od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;

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

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

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

3. **W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków**:

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych - **z zastrzeżeniem pkt 2**;

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

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**, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod komunikację kolejową, ustala się:

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

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

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 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 srebrzystych, klonów, lip, sosen, jesionów, brzóz, kasztanowców 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:

- istniejące i projektowane ciągi piesze 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 1MW,U,UC, 2MW,U, 14ZP, 15ZP - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

2) na terenach o symbolach 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8.1KK, 8.2KK, 8.3KK, 9.1KK,U, 9.2KK,U, 9.3KK,U, 9.4KK,U, 10KK,KD-Z, 11KK,KD-G, 12KK,KD-D, 13KK,KD-Z, 16EE, 17U, 18U, 19U, 20U, 21U, 22U, 23U,UC,KZ, 24KX,ZP oraz na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się – **z zastrzeżeniem pkt 3**;

3) na terenach o symbolach 20U i 9.3KK,U 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, 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) dworzec kolejowy, ul. Kolejowa 11, 1862 r., styl klasycystyczny, nr rej. A-238 decyzja WKZ z dnia 29.03.1985 r.;

2) budynek ekspedycji kolejowej w zespole dworca PKP Białystok Centralny, ul. Kolejowa 17, 1890 r. styl klasycystyczny, nr rej. A-238 dec. WKZ z dnia 31.01.1996 r.

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 następujące budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,** oznaczone odpowiednio na rysunku planu – z zastrzeżeniem **ust. 3**:

1) dom, ul. M. Kopernika 50, lata 20 XX w., bez wyraźnych cech stylowych;

2) dom, ul. Zwycięstwa 5, pocz. XX w.;

3) wieża ciśnień, rejon ul. M. Kopernika, konstrukcja inżynierska, powojenny modernizm;

4) budynek Urzędu Pocztowo- Telekomunikacyjnego Nr 2, ul. Kolejowa 15.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie:

a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),

b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,

c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,

d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,

e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji lub ich przywrócenie;

2) dopuszcza się:

a) w budynkach, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 oraz 2**, stosowanie okien połaciowych, z zachowaniem osiowości i kompozycji elewacji, na powierzchni nie przekraczającej 10 % powierzchni dachu,

b) rozbudowę budynków z uwzględnieniem z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem - zastrzeżeniem **lit. c**,

c) rozbudowę budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 3**, wyłącznie w zakresie pierwszej kondygnacji nadziemnej;

3) zakazuje się:

a) nadbudowy budynków,

b) docieplenia budynków z zewnątrz,

c) zabudowy balkonów, w budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**,

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

§ 13. 1. **Obejmuje się ochroną niezabytkowy budynek parowozowni PKP** - powojenny modernizm z obrotnicą parowozów - konstrukcja inżynierska, oznaczony odpowiednio na rysunku planu – **z zastrzeżeniem ust. 3.**

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

1) ustala się zachowanie:

a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),

b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,

c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,

d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji lub ich przywrócenie;

2) dopuszcza się rozbudowę oraz funkcjonalne powiązanie budynków z zabudową nowoprojektowaną, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną;

3) zakazuje się:

a) nadbudowy budynku,

b) docieplenia budynku z zewnątrz.

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

§ 14. 1. **Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) utrzymanie układu urbanistycznego, w tym przestrzeni publicznych (zachowanie formy i wielkości istniejącego placu z zielenią urządzoną przed dworcem PKP);

2) zachowanie i ochronę obiektów zabytkowych - zgodnie z **§ 11**;

3) zakaz lokalizacji wież i masztów.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów położonych w strefie, o której mowa w ust 1, zgodnie z **§ 43**, **§ 44**, **§ 48**.

§ 15. 1. Ustala się **strefę ochrony ekspozycji** zespołu kościoła parafialnego pw. Św. Rocha, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) ustala się zachowanie widoku na kościół parafialny pw. Św. Rocha;

2) zakazuje się lokalizacji wież i masztów.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu położonego w strefie, o której mowa w ust 1, zgodnie z **§ 43**.

§ 16. 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

§ 17. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzą:

1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;

2) tereny zieleni urządzonej: 14ZP, 15ZP;

3) tereny oznaczone symbolami: 8.1KK, 8.2KK, 23U,UC,KZ, 24KX,ZP;

4) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa **w pkt 1 –** z wyjątkiem terenów, których obowiązek grodzenia wynika z przepisów odrębnych.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 4:**

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. W drogach publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1** oraz na terenie 24KX,ZP, dopuszcza się lokalizację obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa **w ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 50**.

5. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa **w ust. 1 pkt 3** zostały określone w **§ 44**, **§ 53 oraz § 54**.

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

§ 18. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające 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.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19. 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

§ 20. 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.

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

1) stacji paliw płynnych i gazowych - z wyjątkiem terenów: 17U, 18U, 8.2KK, 8.3KK, 9.1KK,U, 9.2KK,U;

2) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni, warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych - z wyjątkiem terenów: 17U, 18U, 9.1KK,U;

3) warsztatów stolarskich (w tym wyrobu trumien), kamieniarskich (w tym wyrób nagrobków);

4) warsztatów ślusarskich z wyjątkiem istniejących;

5) spopielarni zwłok;

6) garaży typu „blaszak”;

7) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 17 ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3**.

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

§ 22. 1. **Ustala się strefę ochronną linii radiowych** SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 07’38’’ 23 E 08’57’’) – RTCN Krynice (gm. Dobrzyniewo Kościelne współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 13’52’’ 23 E 01’28’’), w pasie o szerokości 60 m, oznaczonym na rysunku planu, w której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy **do 30 m n.p.t.**

§ 23. 1. **Ustala się strefy widokowe na kościół św. Rocha**, oznaczone odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefach, o których 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 istniejących masztów i urządzeń.

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

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) sytuowanie budowli i budynków 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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 dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 4-4B oraz przy ul. Gruntowej;

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. Zwycięstwa 3, ul. M. Kopernika 20;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Hetmańska, Boh. Monte Cassino, M. Kopernika;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 27. 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

§ 28. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:**

1) **1KD-G**, **1.1KD-G**, **2KD-G** (ul. Poleska), **3KD-G** (ul. Bohaterów Monte Cassino), **4KD-G** (ul.Mikołaja Kopernika), **5KD-Z**, **5.1KD-Z**, **6KD-Z**, **7KD-Z** (ul. Kolejowa), **8KD-L**, **9KD-L** (ul. Zwycięstwa), **10KD-L** (ul. Św. Rocha), **11KD-D, 11.1KD-D**, **12KD-D** (ul. Stołeczna), **13KD-D**, **14KD-D** przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) **15KDW** i **16KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną.

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

1) ulice układu podstawowego: **1KD-G**, **1.1KD-G**, **2KD-G**, **3KD-G**, **4KD-G**, **5KD-Z**, **5.1KD-Z**, **6KD-Z**, **7KD-Z**;

2) ulice układu obsługującego: **8KD-L** położona cześciowo poza granicami planu, **9KD-L**, **10KD-L**, **11KD-D**, **11.1KD-D**, **12KD-D**, **13KD-D**, **14KD-D**;

3) drogi wewnętrzne: **15KDW**, **16KDW**;

4) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) tereny **10KK,KD-Z**, **11KK,KD-G, 12KK,KD-D, 13KK,KD-Z**.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego i wybranymi ulicami układu obsługującego.

4. Ustala się drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów lub jezdnię w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.

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

1) **1KD-G, 1.1KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa;

2) **2KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa;

3) **3KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa;

4) **4KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa;

5) **5KD-Z, 5.1KD-Z** – ulica klasy zbiorczej, jednojezdniowa;

6) **6KD-Z** – fragment ulicy klasy zbiorczej, dwujezdniowa;

7) **7KD-Z -** fragment ulicy klasy zbiorczej, dwujezdniowa;

8) **8KD-L -** fragment ulicy klasy lokalnej, jednojezdniowa;

9) **9KD-L -** ulica klasy lokalnej, jednojezdniowa;

10) **10KD-L -** ulica klasy lokalnej, jednojezdniowa;

11) **11KD-D** - ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa;

12) **12KD-D** - ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa;

13) **13KD-D** - ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa;

14) **14KD-D** - ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa.

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

7. Zagospodarowanie terenu, w liniach rozgraniczających ulic i dróg wewnętrznych: **1KD-G**, **1.1KD-G**, **2KD-G**, **4KD-G**, **5KD-Z**, **5.1KD-Z**, **7KD-Z**, **10KD-L**, **11KD-D**, **15KDW**, **16KDW** położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego, wymaga uwzględnienia warunków zawartych w **§ 24 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).

§ 29. 1. **Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2**, n**astępujące 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 (w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) – 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 łóżek,

e) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek 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. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca do parkowania ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, bez określania wskaźników.

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.

§ 30. 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 – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 31. 1. **W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych i w drogach wewnętrznych:**

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.

§ 32. 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, Zwycięstwa 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.

§ 33. 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 Zwycięstwa, Boh. Monte Cassino, do kanału przebiegającego pod torami kolejowymi na przedłużeniu ul. Św. Rocha oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 34. 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 ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Boh. Monte Cassino, Zwycięstwa oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 35. 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 Kolejowej 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.

§ 36. 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, Mikołaja Kopernika, Zwycięstwa 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.

§ 37. 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 odbywała się będzie z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnętrzowych Nr 528, 1546, 222 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 (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii **– z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.**

§ 38. 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 na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach) - z zastrzeżeniem terenów komunikacji kolejowej;

2) w strefach: pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji, o których mowa w **§ 14**, **§ 15**.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 39. 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

§ 40. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1MW,U,UC przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** 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 od strony ulic 9KD-L, 6KD-Z i 5.1KD-Z 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 3,4,

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 25 m,
- budowle – zgodnie z **§ 20** oraz **§ 23**,

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 **§ 29 ust. 1 i § 30;**

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 28 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).

§ 41. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenie, o kórym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

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 2,2,

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 15 m,
- budowle – zgodnie z **§ 20** oraz **§ 23**,

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 **§ 29 ust. 1 i § 30**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 28 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).

§ 42. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

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 2,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 12 m,
- budowle – zgodnie z **§ 20** oraz **§ 23**,

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 **§ 29 ust. 1 i § 30 pkt 2;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 28 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).

§ 43. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4U, 5U, 6U, 7U przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

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 – od 0 do 3,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 15 m,
- budowle – zgodnie z **§ 20, § 22** oraz **§ 23**,

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 **§ 29 ust. 1 i § 30 pkt 2**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 28 ust. 2**.

5. Na terenie o symbolu 6U dopuszcza się rozbudowę budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (ul. Kolejowa 5) o balkony/ loggie, klatki schodowe i windy zewnętrzne oraz zmianę sposobu użytkowania i roboty budowlane wymienione w **§ 6 ust. 3 pkt 1**.

6. 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).

§ 44. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 8.1KK, 8.2KK, 8.3KK przeznacza się pod tereny komunikacji kolejowej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:**

1) funkcję usługową w istniejących budynkach dworca na terenie 8.1KK, z zastrzeżeniem **ust. 3**;

2) obiekty tymczasowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;

3) przejścia podziemne i nadziemne, w tym obsługujące ruch rowerowy;

4) ogólnodostępne place i parkingi na terenie o symbolu 8.1KK.

3. Na terenie o symbolu 8.1KK zakazuje się usług z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

6. 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 do 3,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 15 m,
- budowle – zgodnie z **§ 20**, **§ 22** oraz **§ 23**,

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:

- dla istniejącej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 2**,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 1** i **§ 30 pkt 2**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

7. Dla terenów, o których 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).

§ 45. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 9.1KK,U, 9.2KK,U, 9.3KK,U, 9.4KK,U przeznacza się pod tereny komunikacji kolejowej i zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenach o symbolach: 9.1KK,U, 9.2KK,U, 9.4KK,U oraz na części terenu 9.3KK,U wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A" zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

3. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:**

1) obiekty tymczasowe związane z funkcjonowaniem terenu komunikacji kolejowej;

2) przejścia podziemne i nadziemne, w tym obsługujące ruch rowerowy.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

6. 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 do 3,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu komunikacji kolejowej – minimum 5 %,
- dla zabudowy usługowej – minimum 20 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 15 m,
- budowle – zgodnie z **§ 20** oraz **§ 23**,

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:

- dla istniejącej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 2**,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 1** i **§ 30 pkt 2**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 28 ust. 2**.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dla zabudowy usługowej ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent);

2) dla terenów komunikacji kolejowej ustala się stawkę procentową służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

§ 46. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10KK,KD-Z przeznacza się pod teren komunikacji kolejowej i drogę publiczną klasy zbiorczej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:**

1) obiekty tymczasowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;

2) przejścia podziemne i nadziemne, w tym obsługujące ruch rowerowy.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu komunikacji kolejowej – zgodnie z **§ 28 ust. 2**.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

7. 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).

§ 47. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11KK,KD-G przeznacza się pod teren komunikacji kolejowej i drogę publiczną klasy głównej** prowadzoną bezkolizyjnie z przebiegiem linii kolejowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się:

1) obiekty tymczasowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu ;

2) remont, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków;

3) przejścia podziemne i nadziemne, w tym obsługujące ruch rowerowy;

4) drogę publiczną klasy zbiorczej na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A”.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu komunikacji kolejowej – zgodnie z **§ 28 ust. 2**.

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).

§ 48. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12KK,KD-D przeznacza się pod teren komunikacji kolejowej i drogę publiczną klasy dojazdowej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się:

1) obiekty tymczasowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;

2) przejścia podziemne w tym obsługujące ruch rowerowy.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu komunikacji kolejowej – zgodnie z **§ 28 ust. 2**.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

7. 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).

§ 49. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13KK,KD-Z przeznacza się pod teren komunikacji kolejowej i drogę publiczną klasy zbiorczej** prowadzoną bezkolizyjnie z przebiegiem linii kolejowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się:

1) obiekty tymczasowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;

2) przejścia podziemne w tym obsługujące ruch rowerowy.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu komunikacji kolejowej – zgodnie z **§ 28 ust. 2**.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

7. 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).

§ 50. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 14ZP, 15ZP przeznacza się pod zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

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) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 28 ust. 2;**

3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności, z zastrzeżeniem **§ 24 ust. 2;**

4) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejącego drzewostanu i zadrzewień;

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

5. Na terenach, o których 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) elementów wyposażenia przestrzeni publicznej oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.;

2) zakazuje się budowy budynków.

6. Dla terenów, o których 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).

§ 51. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16EE przeznacza się pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną**.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1 - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obsługa komunikacyjna **–** zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

4. 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).

§ 52. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 17U, 18U, 19U, 20U, 21U, 22U przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Na terenach o symbolach: 17U, 18U, 19U, 21U, 22U zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami z wyłączeniem istniejących.

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 terenach 17U, 19U – od 0 do 3,0,
- na terenach 18U, 20U, 21U, 22U – od 0 do 3,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki:
  -- na terenach 17U, 19U – maksimum 15 m,
  -- na terenach 20U, 21U, 22U – maksimum 20 m,
  -- na terenie 18U – maksimum 25 m,
- budowle – zgodnie z **§ 20** oraz **§ 23**,

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 **§ 29 ust. 1** i **§ 30 pkt 2**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

5. 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).

§ 53. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 23U,UC,KZ przeznacza się pod zabudowę usługową, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz tereny komunikacji zbiorowej samochodowej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się:

1) obiekty tymczasowe związane z funkcjonowaniem terenu komunikacji zbiorowej,

2) przejścia podziemne w tym obsługujące ruch rowerowy.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

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

6. 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 %, z uwzględnieniem ust. 7,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki:

-- minimum 7 m,

-- maksimum 20 m,

- budowle – zgodnie z **§ 20** oraz **§ 23**,

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:

- dla istniejącej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 1** i **§ 30 pkt 2**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 28 ust. 2**.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, minimalną powierzchnię zabudowy budynków usługowych ustala się na 400 m^2.

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

§ 54. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 24KX,ZP przeznacza się pod parking oraz zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się obiekty tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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 20 %,

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 28 ust. 2**.

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

1) elementów systemu oznakowania SIMB;

2) oświetlenia;

3) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych;

4) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej;

5) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania.

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

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

1) Nr XIV/131/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Marczuk w Białymstoku (rejon ul. M. Dąbrowskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 117, poz. 2166 z 2003 r.);

2) Nr LVI/724/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 135, poz. 1800 z 2010 r.).

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

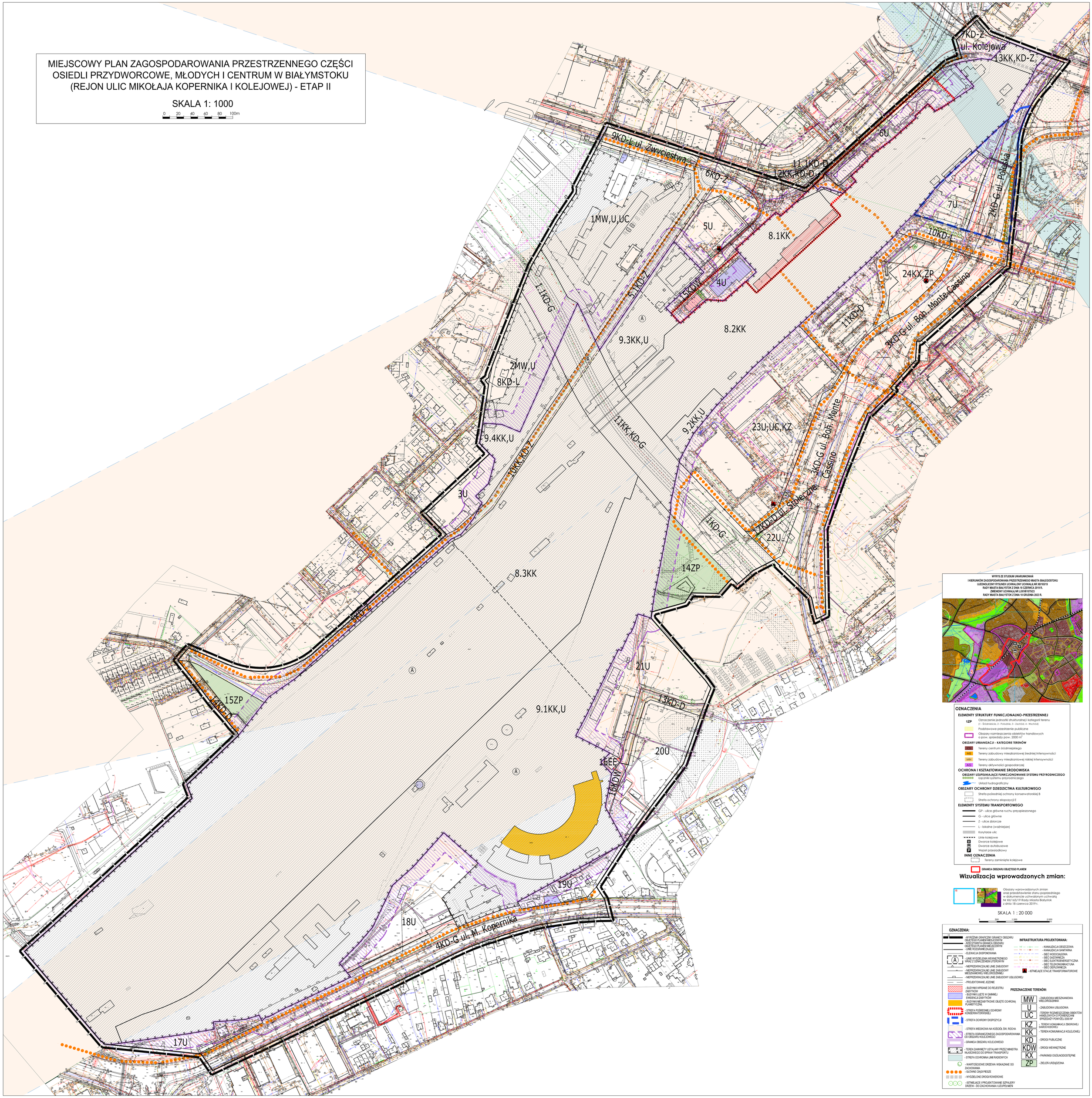
Katarzyna Jamróz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Białystok
z dnia ..... 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLI PRZYDWORCOWE, MŁODYCH I CENTRUM W BIAŁYMSTOKU (REJON ULIC MIKOŁAJA KOPERNIKA I KOLEJOWEJ) - ETAP II

SKALA 1: 1000

0 20 40 60 80 100m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU
UJEDNOLICONY RYSUNEK UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XII/165/19 RADY MIASTA BIAŁYSTOK Z DNIA 18 CZERWCA 2019 R.
ZMIENIONY UCHWAŁĄ NR LXXVII/979/23 RADY MIASTA BIAŁYSTOK Z DNIA 18 GRUDNIA 2023 R.

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

- Łącznik 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
- Węzeł przesiadkowy

INNE OZNACZENIA

- Tereny zamknięte kolejowe

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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

0 500 1 000 2 000

OZNACZENIA:

- WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- ELEWACJA EKSPONOWANA
- LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z OZNACZENIEM LITEROWYM
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PROJEKTOWANE JEZDNIE
- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNKI NIEZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ PLANISTYCZNĄ
- STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA WIDOKOWA NA KOŚCIÓŁ ŚW. ROCHA
- STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD OBSZARU KOLEJOWEGO
- GRANICA OBSZARU KOLEJOWEGO
- TEREN ZAMKNIĘTY USTALANY PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU
- STREFA OCHRONNA LINII RADIOWYCH
- WARTOŚCIOWE DRZEWA WSKAZANE DO ZACHOWANIA
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- WYDZIELONE DROGI ROWEROWE
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW - DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIEŃ

INFRASTRUKTURA PROJEKTOWANA:

- KANALIZACJA DESZCZOWA
- KANALIZACJA SANITARNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ GAZOWNICZA
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA
- SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- U - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UC - TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²
- KZ - TERENY KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ SAMOCHODOWEJ
- KK - TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KD - DROGI PUBLICZNE
- KDW - DROGI WEWNĘTRZNE
- KX - PARKINGI OGÓLNODOSTĘPNE
- ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2026 r.

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 II

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1) przeznaczenia terenów 18U oraz 9.1KK,U pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) dopuszczenia realizacji zabudowy usługowej bez mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 18U oraz 9.1KK,U;

3) dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez usług na terenach 18U oraz 9.1KK,U;

4) przeznaczenia terenów 18U oraz 9.1KK,U pod usługi (w tym gastronomii, turystyki sportu i rekreacji, kultury, usługi oświaty, administracji, biur i innych obiektów użyteczności publicznej);

5) przeznaczenia terenów 18U oraz 9.1KK,U pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

6) zmiany parametrów zabudowy terenów 18U oraz 9.1KK,U: maksymalnej powierzchni zabudowy z 60 % na 70 % terenu inwestycji, a w przypadku jednego zamierzenia inwestycyjnego do 90 %, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego z 20 % na 10 % terenu inwestycji, maksymalnej wysokości budynków projektowanych i nadbudowy istniejących do maksimum 13 kondygnacji (maksimum 38 m) oraz zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 8,0;

7) ustalenia linii zabudowy od strony ul. M. Kopernika zgodnie z załącznikiem graficznym;

8) ustalenia linii rozgraniczającej ul. M. Kopernika po obecnej granicy pasa drogowego;

9) dopuszczenia na terenach 18U oraz 9.1KK,U realizacji zabudowy zwartej z zastosowaniem: wykuszy, nadwieszeń kondygnacji powyżej parteru - zgodnie z uwagą oraz dopuszczenie lokalizacji budynków i ich elementów bezpośrednio po granicy działki;

10) dopuszczenia na terenach 18U oraz 9.1KK,U lokalizacji sezonowych ogródków gastronomicznych od strony ciągów pieszo-jezdnych;

11) ustalenia na terenach 18U oraz 9.1KK,U zakazu grodzenia terenu z wyjątkiem ogrodzenia od torów kolejowych;

12) ustalenia na terenach 18U oraz 9.1KK,U realizacji garaży w formie wbudowanej w budynki z wjazdami od strony ul. M. Kopernika i projektowanych dróg dojazdowych;

13) nakazu stosowania na terenach 18U oraz 9.1KK,U dobrej jakości materiałów wykończenia elewacji i nawierzchni utwardzonych, obiektów małej architektury oraz zakaz stosowania materiałów nisko gatunkowych np. sidingu;

14) dopuszczenia nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki budynku parowozowni (nr ewid. 851) oraz wieży ciśnień (nr ewid. 855);

15) ustalenia zapisów precyzujących sposób określania rzeczywistej lokalizacji drzewa wartościowego w przypadkach niedokładności pomiaru lub rozbieżności oznaczenia planistycznego z podkładem geodezyjnym;

16) ustalenia strefy ochronnej obejmującą rzut korony drzewa wartościowego powiększony o minimum 1,5 m oraz dodatkowych ustaleń w ww. strefie - zgodnie z uwagą;

17) zachowania terenu biologicznie czynnego minimum 4 m wokół pnia drzewa wartościowego oraz dodatkowych zapisów z nim związanych - zgodnie z uwagą;

18) ustalenia sposobu wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy w sąsiedztwie korony drzewa wartościowego wskazanego do zachowania lub jego strefy ochronnej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2026 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 II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

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 ..... 2026 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 2025 r. poz. 1153 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 II przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVII/432/16 Rady Miasta Białystok z dnia 28 listopada 2016 r.

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. W pierwszej kolejności, uchwałą Nr X/150/25 Rady Miasta Białystok z dnia 20 stycznia 2025 r., uchwalony został etap I obejmujący obszar o powierzchni ok. 16,6 ha, ograniczony ulicami Mikołaja Kopernika, Łomżyńską oraz projektowanym przedłużeniem Bohaterów Monte Cassino.

Aktualnie procedowany projekt planu, oznaczony jako etap II o powierzchni około 78,9 ha, obejmuje obszar ograniczony ulicami: Mikołaja Kopernika, Bohaterów Monte Cassino, Jana Henryka Dąbrowskiego, Kolejową, Zwycięstwa, południową częścią terenu osiedla Młodych oraz ulicą Gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila".

Potrzeba sporządzenia opracowania wynikała 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.

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).

Obszar projektu planu – etap II w niewielkiej części objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Marczuk w Białymstoku (rejon ul. M. Dąbrowskiej) uchwalonego uchwałą Nr XIV/131/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 października 2003 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza) uchwalonego uchwałą Nr LVI/724/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r.

Obszar objęty projektem planu przeznaczono głównie pod tereny komunikacji kolejowej znajdujące się w jego centralnej części. W północnej części pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W północnej i południowej części projektu planu wskazano tereny zieleni urządzonej. Teren w okolicy przejścia podziemnego przy ul. Bohaterów Monte Cassino przeznaczono pod parking wraz zielenią urządzoną, teren komunikacji zbiorowej oraz usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Teren położony wzdłuż ul. M. Kopernika przeznaczony został pod usługi i w części pod tereny komunikacji kolejowej.

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, Bohaterów Monte Cassino, Kolejowej i Zwycięstwa. Maksymalną powierzchnię zabudowy ustalono na 60 %. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1MW,U,UC i 2MW,U ustalono w przedziale od 20 % do 25 %, a na pozostałych terenach zabudowy usługowej i na terenie 24KX,ZP minimum 20 %. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach 14ZP i 15ZP ustalono na 80 %.

Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w północnej części planu ustalono na maksimum 25 m. Wysokość zabudowy usługowej w okolicy Bohaterów Monte Cassiono i ul. M. Kopernika określono do 20 m. W rejonie dworca PKP, na terenach komunikacji kolejowej, w strefie ochrony ekspozycji zespołu kościoła parafialnego pw. Św. Rocha oraz na części terenów przy ul. M. Kopernika wysokość zabudowy określono na maksimum 15 m. W rejonie ul. Konduktorskiej ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo budynków mieszkalnych jednorodzinnych wysokość zabudowy określono na maksimum 12 m.

Na potrzeby projektu planu przeprowadzono waloryzację drzew i na jej podstawie wskazano do objęcia ochroną 41 wartościowych drzew gatunków w więszości rodzimych, nieinwazyjnych, o prawidłowym pokroju i odpowiednim stanie zdrowotnym. Dodatkowo, w projekcie planu wyznaczono główne ciągi piesze. Ustalono uzupełnienie istniejących szpalerów drzew m.in. wzdłuż ul. Zwycięstwa, Poleskiej i Świętego Rocha.

W projekcie planu ustalono także zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oraz wskaźniki i sposób zapewnienia miejsc do parkowania, 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, tereny komunikacji kolejowej, infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz tereny 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 II oznaczony został jako:

1CS – Tereny centrum śródmiejskiego - w części wschodniej obszaru objętego projektem planu. 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.

1AG – Tereny aktywności gospodarczej - w części zachodniej obszaru objętego projektem planu. Na tym terenie funkcja podstawowa to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

W rejonie ulic Poleskiej, Bohaterów Monte Cassino, Zwycięstwa i Kolejowej wskazany został obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obiekty realizowane w zabudowie mieszkaniowo-usługowej o charakterze śródmiejskim powinny charakteryzować się wysokimi walorami architektonicznymi i materiałowymi. Ich lokalizacja wiąże się głównie z obszarami zabudowy wymagającej wymiany. Jest to m.in. obszar lokalizacji zintegrowanego centrum komunikacyjnego w rejonie dworców PKP i PKS.

Dodatkowo w rejonie ulicy Marczukowskiej 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.

W okolicy dworca PKP i PKS wskazano również przestrzenie publiczne czyli ogólnodostępne obszary przeznaczone w dużym stopniu dla ruchu pieszego, 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 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 wskazano zabytki wpisane do rejestru zabytków przy ul. Kolejowej 11 i Kolejowej 17. Określono zasady ochrony oraz dopuszczalny zakres przekształceń niezabytkowego budynku

parowozowni PKP oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych przy ul. M. Kopernika, Zwycięstwa 5 i Kolejowej 15.

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 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 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 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 planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 II, wpłynęło 41 wniosków, które rozpatrzono Zarządzeniem Nr 346/25 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 8 maja 2025 r. Uwzględniono 15 wniosków, 23 wniosków nie uwzględniono, a 3 uznano za bezprzedmiotowe. Ponadto wpłynęły wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, nie podlegające formalnemu rozpatrzeniu, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Uwzględniono wnioski dotyczące przede wszystkim przeznaczenia terenów w rejonie ulicy Marczukowskiej pod zieleń i rekreację, obszaru w północnej części projektu planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym pod usługi i komunikację samochodową oraz przeznaczenia terenu w okolicy ul. Bohaterów Monte Cassino pod obiekt handlowo-usługowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Uwzględniono również wniosek dotyczący określenia lokalizacji budynków i zieleni w sąsiedztwie terenów kolejowych oraz wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków chronionych akustycznie w pierwszej linii zabudowy na terenach położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego. Uwzględniono także wniosek dotyczący geometrii dachów, umożliwienia etapowania inwestycji i rozbiórki wskazanych budynków oraz uwzględnienia sadzenia drzew.

Nie uwzględniono wniosków, które dotyczyły głównie przeznaczenia terenu w rejonie ul. Marczukowskiej i Zwycięstwa pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, terenu w rejonie ul. Marii Dąbrowskiej pod zieleń i rekreację, terenów w sąsiedztwie dworca PKP, wzdłuż linii kolejowej oraz w rejonie ul. M. Kopernika pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nie uwzględniono również wniosków dotyczących przeznaczenia terenów w rejonie ul. M. Kopernika, Zwycięstwa, Marczukowskiej, Marii Dąbrowskiej i Konduktorskiej pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Nie uwzględniono wniosków dotyczących parametrów zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, wprowadzenia do projektu planu szczegółowych zapisów dotyczących kształtowania zabudowy, rozwiazań materiałowych

i komunikacyjnych, w tym rezygnacji z projektowanej drogi łączącej ul. Zwycięstwa z ul. M. Kopernika, przedłużenia ul. Marii Dąbrowskiej oraz drogi zbiorczej z dwoma pasami i miejscami postojowymi.

Uznano za bezprzedmiotowe wnioski, które dotyczyły zasad lokalizacji sezonowych ogródków gastronomicznych i zakazu grodzenia terenu oraz organizacji dostaw do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał niezbędne opinie oraz uzgodnienia, w tym uzgodnienie Urzędu Transportu Kolejowego, a następnie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01 grudnia do 22 grudnia 2025 r. W wyznaczonym terminie do dnia 05 stycznia 2026 r. wpłynęło 26 uwag rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 85/26 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 05 lutego 2026 r. Nie uwzględniono 18 uwag, a 8 uznano za bezprzedmiotowe.

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

Ad. pkt 1, 2, 3, 4

Cały teren objęty uwagą położony w rejonie ul. M. Kopernika w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" znajduje się na obszarze określonym jako 1AG tereny aktywności gospodarczej. Funkcje podstawowe to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych.

Ponadto, niektóre z wymienionych działek, zgodnie z informacją otrzymaną od PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., w myśl przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, stanowią obszar kolejowy. Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, w strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego o szerokości 20 m obowiązują określone odległości dotyczące lokalizacji nowej zabudowy oraz jej funkcji.

Uwzględniając ustalenia Studium oraz z uwagi na potencjalne uciążliwości wynikające z bliskiego sąsiedztwa terenu kolejowego oraz projektowanych dróg publicznych nie zakłada się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanych terenach.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu tereny wskazane w uwadze zostały przeznaczone pod zabudowę usługową, jednak z wyłączeniem niektórych, wrażliwych akustycznie rodzajów usług. W projekcie planu wprowadzono ograniczenia dotyczące lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

Ad. pkt 5

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. wymienione w uwadze tereny nie zostały wskazane jako obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ustalenia projektu planu nie mogą naruszać ustaleń Studium, w związku z tym uwagi nie uwzględnia się.

Ad. pkt 6

Wskaźniki powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w projekcie planu zostały ustalone w zakresie określonym w Studium, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, parametrów działki budowlanej i konieczności zapewnienia w jej granicach wymaganych miejsc postojowych oraz innych elementów zagospodarowania ściśle związanych z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu.

W projekcie planu wysokość nowej zabudowy została określona na zasadzie harmonijnego uzupełnienia i kontynuacji zaistniałych już przekształceń tkanki urbanistycznej na terenach sąsiednich, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, bezpośredniego sąsiedztwa budynków podlegających ochronie konserwatorskiej i planistycznej oraz ustaleń Studium.

Istniejący budynek wieży ciśnień zlokalizowany na terenie obszaru kolejowego jest obiektem pełniącym rolę techniczną, a nie usługową lub mieszkaniową, a jego wysokość wynika z funkcji użytkowej. Niewielka zajętość terenu przez wieżę ciśnień nie wpływa znacząco na chroniony ustaleniami planu widok na kościół św. Rocha, w odróżnieniu od proponowanej zabudowy usługowo - mieszkaniowej. W związku z tym nie ma możliwości

ustalenia wysokości budynków do 38 m oraz nadziemnej intensywności zabudowy, zgodnie z uwagą. Jednocześnie możliwe jest niewielkie zwiększenie maksymalnej wysokości budynków na terenie 18U, z uwzględnieniem optymalnej wysokości kondygnacji usługowych, w tym biur wyższej klasy technicznej.

Niewielka zmiana maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 18U, stanowiącym własność składających uwagi, jest jedynie doprecyzowaniem przyjętych ustaleń i nie zmienia pozostałych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Zakładana korekta nie stanowi istotnych zmian w projekcie, nie będzie też naruszała interesów osób trzecich i nie wymaga ponowienia procedury.

Ad. pkt 7, 8

Przy drogach wysokiej klasy technicznej (droga główna G), jaką jest ulica Mikołaja Kopernika, ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ogranicza się liczbę zjazdów. W projekcie planu zakłada się poszerzenie pasa drogowego ul. M. Kopernika o jezdnię dodatkową, służącą do obsługi komunikacyjnej przyległych terenów lub dodatkowy pas przy jezdni głównej (pas wyłączeniowy), z którego powinny odbywać się zjazdy na poszczególne nieruchomości. W związku z tym nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób określony w uwadze.

Ad. pkt 9

Odległości budynków oraz poszczególnych elementów budynku od granicy z działką sąsiednią zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W szczególnych przypadkach, głównie związanych z zabudową pierzejową (zwartą), w planach miejscowych ustala się sytuowanie budynków po granicy działek. Poprzez zabudowę pierzejową (zwartą) należy rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych. Na przedmiotowym obszarze nie występują budynki zlokalizowane po granicy z działką sąsiednią, a zabudowa wzdłuż ul. M. Kopernika nie ma charakteru zabudowy pierzejowej (zwartej).

Z uwagi na powyższe nie wprowadzono do projektu planu zapisów o lokalizacji zabudowy po granicy z działką sąsiednią oraz nie ustalono zabudowy w formie zwartej.

W sporządzanych na obszarze miasta Białegostoku projektach planów miejscowych przyjmuje się, że nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą m.in.: elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji. Formułowanie innych, odmiennych od przyjętych na obszarze całego miasta, zasad kształtowania zabudowy w odniesieniu do działek wskazanych w uwadze nie byłoby zasadne.

Proponowane w uwadze rozwiązania dotyczące nadwieszeń wyższych kondygnacji wykraczających poza linie zabudowy podpartych słupami nie mieszczą się w definicji wykuszu i również byłyby sprzeczne z przyjętą w projekcie planu i innych sporządzanych planach regułą.

Ad. pkt 10, 11

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, w tym sezonowych ogródków gastronomicznych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego.

Ad. pkt 12

Wskaźniki miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów, które należy zapewnić w granicach działki budowlanej, zostały określone w projekcie planu. Sposób zapewnienia miejsc postojowych – w kondygnacjach podziemnych, w kubaturze budynku, czy też w poziomie terenu, zależy od przyjętych rozwiązań projektowych, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu miejscowego, z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych oraz przepisów odrębnych.

Organizacja ruchu, w tym lokalizacja zjazdów na działkę, również nie jest przedmiotem ustaleń planów miejscowych. Określenie szczegółowych zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek należy do

zarządcy drogi, który w świetle ustawy o drogach publicznych wydaje zezwolenie na zjazd dla danej inwestycji lub lokalizację skrzyżowania.

Ad. pkt 13

Ustalenia projektu planu nie precyzują rodzaju materiałów, z wyjątkiem budynków zabytkowych lub objętych ochroną planistyczną.

Ustalenia dotyczące jakości materiałów to zapisy nieprecyzyjne i byłyby trudne do wyegzekwowania na etapie zatwierdzania projektu budowlanego.

Ad. pkt 14

Budynek parowozowni położony przy ul. M. Kopernika 50 został objęty ochroną planistyczną, a budynek wieży ciśnień jest zabytkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków. W projekcie planu został określony zakres dopuszczalnych przekształceń tych budynków, w tym zasady rozbudowy oraz zakaz rozbiórki i nadbudowy.

Ad. pkt 15

Projekty mpzp są opracowywane na aktualnych podkładach geodezyjnych, z wykorzystaniem innych danych, w tym przestrzennych, zawierających informacje niezbędne w procesie ochrony drzew (ortofotomapa, inwentaryzacje i wizyty w terenie, dane z innych departamentów urzędu i instytucji, wskazania z opracowania ekofizjograficznego). Mapa zasadnicza to podstawowy dokument geodezyjny i kartograficzny zawierający szczegółowe dane o terenie, w tym ewidencję gruntów i budynków, ukształtowanie terenu oraz lokalizację sieci uzbrojenia terenu.

Oznaczenia drzew, które są treścią mapy zasadniczej umożliwiają ich identyfikację w terenie, jednak w przypadku braku oznaczenia drzew na podkładzie geodezyjnym, na rysunku planu wskazuje się orientacyjną lokalizację ww. drzew wartościowych na podstawie wizyt i pomiarów w terenie. Dodatkowo, sporządzona do projektu planu waloryzacja istniejącego drzewostanu, z określeniem m.in. gatunku i pokroju, pozwala na jednoznaczne wskazanie drzewa podlegającego ochronie. Dodatkowe uszczegółowienie zapisów planistycznych z tym zakresie, zaproponowane w uwadze, nie jest zasadne.

Ad. pkt 16, 17

Zasięg systemu korzeniowego niejednokrotnie nie odpowiada rzutowi i rozpiętości korony, często rozbudowuje się znacznie szerzej, by pobierać wodę i składniki odżywcze oraz zapewnić stabilność.

Każdorazowo, planowaną realizację zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu w sąsiedztwie drzewa, powinno się poprzedzić wykonaniem analizy uwzględniającej lokalizację drzewa, jego cechy gatunkowe i docelowe rozmiary oraz niezbędną odległość zapewniającą bezpieczeństwo wykonywania prac budowlanych, bez zagrożenia jego uszkodzenia.

W związku z tym w projekcie planu został zawarty zapis o konieczności utrzymania terenu biologicznie czynnej wokół pnia drzewa, a w przypadku braku takiej możliwości stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

Zaproponowane w uwadze zapisy nie zawsze są możliwe do spełnienia, m.in. ze względu na istniejące zagospodarowanie, np. lokalizację drzewa w liniach rozgraniczających pasa drogowego lub innych przestrzeni publicznych, czy w bliskim sąsiedztwie istniejących budynków. W takich przypadkach zachowanie strefy ochronnej, terenu biologicznie czynnego i innych zapisów z nimi związanych, zaproponowanych w uwadze, nie jest możliwe.

Niezależnie od tego, przy lokalizacji nowej zabudowy oraz zmianie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie ww. drzew, należy spełnić wszystkie ustalenia planu miejscowego, co jest weryfikowane na kolejnych etapach procedury związanej z realizacją inwestycji.

Ad. pkt 18

Przyjęte rozwiązania planistyczne nie stoją w sprzeczności z ochroną drzew wartościowych wskazanych do zachowania. W projekcie planu linie zabudowy określone zostały z uwzględnieniem wartościowych drzew i w sposób nie kolidujący z ich ochroną. Poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki.

W wyjątkowych przypadkach, wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w niewielkiej odległości od drzewa wartościowego, konieczne jest uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu obu tych elementów planu

miejscowego, poprzez odpowiednie usytuowanie lokalizowanie budynku na działce, z zachowaniem wymaganej odległości od drzewa, która zapewni jego zachowanie i pozwoli na dalszy, niezakłócony wzrost.

Ponadto, wyznaczone pojedyncze drzewa wartościowe oraz szpalery drzew w większości przypadków funkcjonują w wykształconym już, w znacznej części zrealizowanym układzie komunikacyjnym.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

1) ustalenia w planie dachów płaskich, a w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskich lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym;

2) ustalenia miejsc do parkowania - zgodnie z § 29 ust. 1 i § 30 pkt 2;

3) ustalenia obsługi komunikacyjnej terenów od ul. M. Kopernika oraz projektowanych dróg dojazdowych - zgodnie z § 28 ust. 2;

4) umożliwienia etapowania inwestycji;

5) uwzględnienia sadzenia drzew w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej z zachowaniem zasad bezpieczeństwa;

6) dopuszczenia nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki budynków (nr ewid. 856, 859, 864) oraz innych budynków istniejących nie objętych ochroną planistyczną ani konserwatorską;

7) uszczegółowienia zapisów dotyczących drzew wartościowych wskazanych do zachowania poprzez dodanie ustalenia ochrony ww. drzew;

8) dopuszczenia wycinki drzewa wartościowego ze względów sanitarnych oraz zagrożenia ludzi i mienia.

Przyjęto następującą argumentację uznania uwag za bezprzedmiotowe:

Ad. pkt 1, 2, 3, 4, 5, 8

Uwagi uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwag postulat.

Ad. pkt 6

Wskazane w uwadze budynki nie są zabytkami i nie są objęte ochroną planistyczną. Co do zasady istnieje możliwość rozbiórki, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy budynków nie podlegających ochronie, zgodnie z ustaleniami projektu planu i przepisami odrębnymi.

Ad. pkt 7

Wybrane drzewa w większości gatunków rodzimych, nieinwazyjnych o prawidłowym pokroju i rozmiarach, wyróżniające się na tle krajobrazu, zostały wskazane na podstawie sporządzonej waloryzacji istniejącego drzewostanu i oznaczone na rysunku planu, jako drzewa wartościowe, w celu ich ochrony. Zostały w ten sposób wskazane spośród wszystkich drzew występujących na obszarze objętym projektem planu. Możliwość ewentualnej wycinki ww. drzew wartościowych została ograniczona i może być spowodowana wyłącznie względami sanitarnymi oraz zagrożenia ludzi lub mienia. Jest to jednoznaczne z objęciem ochroną ww. drzew. Korekta ustaleń projektu planu w tym zakresie nie jest zasadna 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 II.

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 § 17 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. - 255 755 659 zł. Koszty realizacji planu wynikają z założonej budowy dróg, realizacji celu publicznego i infrastruktury technicznej, odszkodowań za nieruchomości budynkowe 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 II".

Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

1) przeznaczenia terenów 18U oraz 9.1KK,U pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) dopuszczenia realizacji zabudowy usługowej bez mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 18U oraz 9.1KK,U;

3) dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez usług na terenach 18U oraz 9.1KK,U;

4) przeznaczenia terenów 18U oraz 9.1KK,U pod usługi (w tym gastronomii, turystyki sportu i rekreacji, kultury, usługi oświaty, administracji, biur i innych obiektów użyteczności publicznej);

5) przeznaczenia terenów 18U oraz 9.1KK,U pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

6) zmiany parametrów zabudowy terenów 18U oraz 9.1KK,U: maksymalnej powierzchni zabudowy z 60 % na 70 % terenu inwestycji, a w przypadku jednego zamierzenia inwestycyjnego do 90 %, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego z 20 % na 10 % terenu inwestycji, maksymalnej wysokości budynków projektowanych i nadbudowy istniejących do maksimum 13 kondygnacji (maksimum 38 m) oraz zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 8,0;

7) ustalenia linii zabudowy od strony ul. M. Kopernika zgodnie z załącznikiem graficznym;

8) ustalenia linii rozgraniczającej ul. M. Kopernika po obecnej granicy pasa drogowego;

9) dopuszczenia na terenach 18U oraz 9.1KK,U realizacji zabudowy zwartej z zastosowaniem: wykuszy, nadwieszeń kondygnacji powyżej parteru - zgodnie z uwagą oraz dopuszczenie lokalizacji budynków i ich elementów bezpośrednio po granicy działki;

10) dopuszczenia na terenach 18U oraz 9.1KK,U lokalizacji sezonowych ogródków gastronomicznych od strony ciągów pieszo-jezdnych;

11) ustalenia na terenach 18U oraz 9.1KK,U zakazu grodzenia terenu z wyjątkiem ogrodzenia od torów kolejowych;

12) ustalenia na terenach 18U oraz 9.1KK,U realizacji garaży w formie wbudowanej w budynki z wjazdami od strony ul. M. Kopernika i projektowanych dróg dojazdowych;

13) nakazu stosowania na terenach 18U oraz 9.1KK,U dobrej jakości materiałów wykończenia elewacji i nawierzchni utwardzonych, obiektów małej architektury oraz zakaz stosowania materiałów nisko gatunkowych np. sidingu;

14) dopuszczenia nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki budynku parowozowni (nr ewid. 851) oraz wieży ciśnień (nr ewid. 855);

15) ustalenia zapisów precyzujących sposób określania rzeczywistej lokalizacji drzewa wartościowego w przypadkach niedokładności pomiaru lub rozbieżności oznaczenia planistycznego z podkładem geodezyjnym;

16) ustalenia strefy ochronnej obejmującą rzut korony drzewa wartościowego powiększony o minimum 1,5 m oraz dodatkowych ustaleń w ww. strefie - zgodnie z uwagą;

17) zachowania terenu biologicznie czynnego minimum 4 m wokół pnia drzewa wartościowego oraz dodatkowych zapisów z nim związanych - zgodnie z uwagą;

18) ustalenia sposobu wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy w sąsiedztwie korony drzewa wartościowego wskazanego do zachowania lub jego strefy ochronnej.