



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 27 października 2023 r.

Poz. 5417

UCHWAŁA NR LXXV/1036/23 RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 23 października 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Częstochowskiej i Tadeusza Mazowieckiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Częstochowskiej i Tadeusza Mazowieckiego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Częstochowskiej i Tadeusza Mazowieckiego, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,0 ha, ograniczony ulicami: Stefana Kisielewskiego „Kisiela”, Częstochowską, Tadeusza Mazowieckiego oraz działką nr ewid. gr. 1288/39.

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) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. 572, 1463, 1688.

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

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – 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) **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, dojazdy, parkingi oraz infrastrukturę techniczną;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 10) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 15) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 17) **teren usług** – należy przez to rozumieć teren usług z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 18) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 19) **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;

20) **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;

21) **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 podstawowych klas przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7**, 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, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą, na maksimum 30 % powierzchni elewacji,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób z niepełnosprawnościami, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) 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;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym oznaczenia budynku niezabytkowego objętego ochroną, drzew wartościowych wskazanych do zachowania i projektowanych szpalerów drzew.

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

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

- 1) **UE – teren usług edukacji;**
- 2) **KDL - teren drogi lokalnej.**

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, która może być uzupełniona **klasą przeznaczenia uzupełniającą** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi **oraz wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami **§ 19**.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

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

2. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części 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 remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu.

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).

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług oświaty,

b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości;

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

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

2. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

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

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

3. **Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków 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.

4. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia planu):

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;
- 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 12**;
- 3) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu;
- 5) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
 - standardy projektowania, o których mowa w **§ 7 ust. 3**, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji;
- 6) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 8) **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. brzoź, klonów i lip, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew, o których mowa w **ust. 2**, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

§ 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 na całym obszarze objętym planem ustala się jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

Rozdział 3.

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

§ 11. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest część obszaru miasta Białegostoku, wpisana do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 01.09.1977 r., nr rej. A-286, oznaczona odpowiednio na rysunku planu.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Białystok – stanowisko nr 2, obszar AZP 37-86/2, ślad osadnictwa okresu wczesnego średniowiecza XV w., osada otwarta z okresu nowożytnego XVI-XVII w., miasto z okresu nowożytnego XVIII-XIX w.

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

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowy budynek przy ul. Częstochowskiej 6 A (ob. Szkoła Podstawowa nr 4), mur., 1956 r., oznaczony odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej,
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych;

2) dopuszcza się docieplenie budynku z zewnątrz z uwzględnieniem tektoniki elewacji;

3) zakazuje się nadbudowy budynku.

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) droga publiczna 1KDL (ul. Tadeusza Mazowieckiego);

2) ulice: Częstochowska, Stefana Kisielewskiego „Kisiela” i Nowy Świat (poza granicami planu).

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

1) ustala się 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) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;

3) zakazuje się:

- a) budowy budynków,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 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

§ 18. 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.**

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

1) teren usług rzemieślniczych, takich jak:

a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,

b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków);

2) teren gazownictwa i obsługi produktów naftowych;

3) teren gospodarowania odpadami.

2. Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:

1) garaży typu „blaszak”;

2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 15 ust. 2 pkt 2.

§ 20. 1. Ustala się następujące **strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o następujących szerokościach:**

1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;

2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):

a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;

3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;

4) dla linii elektroenergetycznych:

- a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
- b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
 - dla przewodów izolowanych - 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych - 7 m.

2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

3. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 21. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia,
 - c) wykorzystanie stałej budowli ochronnej położonej przy ul. Częstochowskiej 6A, przeznaczonej do ukrycia osób przebywających w tym obiekcie;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. I. Malmeda 13 (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ul. Lipowej 16 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu);
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) ulice układu podstawowego: Częstochowska (poza granicami planu);
- 2) ulice układu obsługującego: 1KDL (Tadeusza Mazowieckiego) oraz ulice Stefana Kisielewskiego „Kisiela” i Nowy Świat (poza granicami planu).

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

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne drogi publicznej, o której mowa w ust. 1: 1KDL – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu.

4. Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

§ 24. 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) zabudowa usługowa:

- a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
- e) szkoły, przedszkola, żłobki – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) usługi inne niż wymienione w pkt 1 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.

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

§ 25. Ustala się następujący minimalny wskaźnik urządzenia miejsc postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 0,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych 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.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejских sieci wodociągowych w ul. Częstochowskiej i Nowy Świat (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

§ 28. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Częstochowskiej i Nowy Świat (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 29. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 12**,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Częstochowskiej i Nowy Świat (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejских sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Częstochowskiej (poza granicami planu), 1KDL (ul. Tadeusza Mazowieckiego) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach;

- 2) dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z istniejących ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Nowy Świat i Stefana Kisielewskiego (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie gazów opałowych,
 - b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
 - b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
 - c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
 - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.

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

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

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

§ 34. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ III.**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

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

1) **podstawowego – teren usług edukacji** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną;

2) **uzupełniającego:**

a) **na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – teren usług: kultury i rozrywki, gastronomii i handlu detalicznego, turystyki, administracji, zdrowia i pomocy społecznej oraz nauki, rzemieślniczych, bezpieczeństwa i porządku publicznego,**

b) **na pozostałej części terenu – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,**

c) teren infrastruktury technicznej;

3) **wykluczonego – zgodnie z § 19.**

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 100 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy:

- minimum 0,5,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 5,4,
- na pozostałej części terenu – maksimum 2,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie określa się,
- na pozostałej części terenu – minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:
 - minimum 12 m – dotyczy budynków realizowanych w pasie terenu o szerokości 14 m od linii rozgraniczającej 1KD-L ul. Tadeusza Mazowieckiego i Stefana Kisielewskiego „Kisiela” (poza granicami planu), przy czym minimalna wysokość nie dotyczy wiatrołapów, łączników, obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - maksimum 23 m, przy czym wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (attyki budynku) – nie wyżej niż attyka budynku istniejącego na sąsiednim terenie (na działce nr ewid. 1288/39 poza granicami planu),

- na pozostałej części terenu – maksimum 14 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe dla samochodów:
 - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 1,
 - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 2,
- g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25,
- h) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 1,
- i) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania, rozbudowę istniejącego budynku szkoły:
 - o nową część połączoną z istniejącym budynkiem szkoły łącznikiem,
 - o współczesnej formie architektonicznej i kolorystyce zharmonizowanej z kolorystyką budynku istniejącego,
- j) realizację zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:
 - po granicy z działką sąsiednią nr ewid. 1288/39, jako dobudowaną do ścian budynku istniejącego (poza granicami planu),
 - z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy na odcinkach: **a’–d’** w odniesieniu do kondygnacji budynku zlokalizowanych powyżej parteru,
- k) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem projektowanych szpalerów drzew – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

- a) urządzenia i obiekty tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- b) zagospodarowanie powierzchni elewacji budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych.

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

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL** przeznacza się pod **teren drogi lokalnej** wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, w powiązaniu z zagospodarowaniem ulicy Tadeusza Mazowieckiego (poza granicami planu), z uwzględnieniem minimum 30 % powierzchni biologicznie czynnej.

3. 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

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 38. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok dnia 17 grudnia 2012 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat).

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

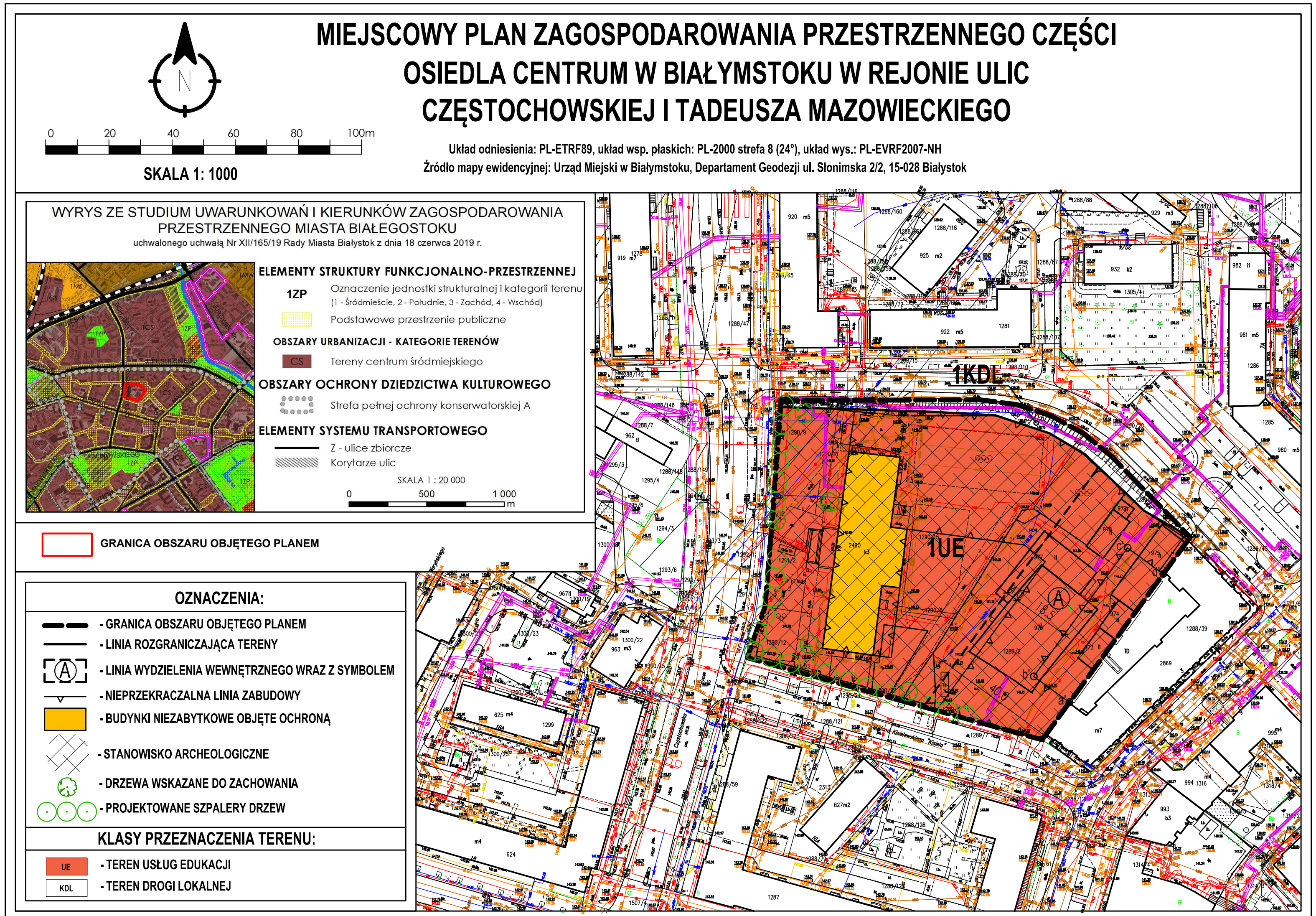
**PRZEWODNICZĄCY
RADY**

Łukasz Prokorym

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXV/1036/23

Rady Miasta Białystok

z dnia 23 października 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/1036/23

Rady Miasta Białystok

z dnia 23 października 2023 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Częstochowskiej i Tadeusza Mazowieckiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag nieuwzględnionych w trybie przepisów art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXV/1036/23

Rady Miasta Białystok

z dnia 23 października 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Częstochowskiej i Tadeusza Mazowieckiego, 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXV/1036/23

Rady Miasta Białystok

z dnia 23 października 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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