



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 23 stycznia 2025 r.

Poz. 444

Podpisany przez:

Krzysztof Stankiewicz

Data: 23.01.2025 14:11:49



### UCHWAŁA NR X/150/25 RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 20 stycznia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.<sup>1)</sup>) 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.<sup>2)</sup>), 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.<sup>3)</sup>) uchwala się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

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

**§ 2.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 16,6 ha, ograniczony ulicami: Mikołaja Kopernika, Łomżyńską, oraz projektowanym przedłużeniem Bohaterów Monte Cassino.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

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

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

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

- 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) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 3) **elewacji eksponowanej** – należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu elewacje frontowe budynków wymagające szczególnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 14) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 18) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;

- 19) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 20) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 21) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

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

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

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **KD** – drogi publiczne;
- 4) **ZP** – zieleń 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 ład przestrzennego**

**§ 6. 1.** Obszar objęty planem stanowi **obszar zabudowy śródmiejskiej** - z wyłączeniem terenu o symbolu **4U**.

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

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

- 1) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wyłączeniem budynków położonych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

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

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

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

- 1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:
  - a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego oraz ich ogólnej dostępności,
  - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleń towarzyszącą oraz elementy małej architektury,

- c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;

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

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

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

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

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków - z zastrzeżeniem **pkt 4**:

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

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

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 2**,

d) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;

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

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

4) dopuszcza się szczególne ujednolicone rozwiązania materiałowe i kolorystyczne dominant na częściach terenów wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A”, o których mowa w § 37 i § 38, w przypadku objęcia ich jednym zamierzeniem inwestycyjnym w ramach w poszczególnych terenów.

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

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

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

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu**

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 13**;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień;
- 4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, podziemnych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 5) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
  - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
  - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
  - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

**2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. klonów, lip, topól, kasztanowców, brzozy, jesionu i wiązu oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się:
  - a) wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,
  - b) wycinkę drzew rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych.

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

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew,
  - c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
    - istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległe przestrzenie publiczne,
    - standardy projektowania, o których mowa w **§ 7 ust. 4**, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
  - d) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem,
- c) terenowych urządzeń sportowych,
- d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
- f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
- g) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”),
- h) stojaków na rowery.

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

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

- 1) na terenach o symbolach 5MW,U, 6MW,U, 7MW,U i 8ZP ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 2) na terenach o symbolach 1U, 2U, 3U i 4U oraz na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się – **z zastrzeżeniem pkt 3**;
- 3) na terenach o symbolach 1U, 2U i 3U w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty, zdrowia i pomocy społecznej ustala się dopuszczalny poziom hałasu środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

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

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

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

1) nakazuje się zachowanie:

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

2) dopuszcza się:

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

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

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

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

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

#### **Rozdział 4.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

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

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
  - b) oświetlenia,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,
  - d) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,
  - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

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

#### **Rozdział 5.**

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

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

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 15.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.

4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 7.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;

- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
  - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
  - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
    - dla przewodów izolowanych - 5 m,
    - dla przewodów nieizolowanych - 7 m.

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

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

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

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków:
    - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
    - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
  - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 4-4B (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 1, ul. W. Reymonta 1a, ul. M. Kopernika 20 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: ul. Boh. Monte Cassino, M. Kopernika;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-G, 2KD-G, 3KD-G, 4KD-Z, 5KD-Z;

- 2) ulice układu obsługującego: **6KD-D, 7KD-D**;
- 3) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego i wybranymi ulicami układu obsługującego, z uwzględnieniem pasów dla autobusów komunikacji zbiorowej.
4. Ustala się drogi dla rowerów w przekroju ulic układu podstawowego.
5. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w ust. 1:
- a) **1KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa,
  - b) **2KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa,
  - c) **3KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa,
  - d) **4KD-Z** – fragment ulicy klasy zbiorczej, dwujezdniowa, w liniach rozgraniczających ulicy budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego obowiązują ustalenia § 11,
  - e) **5KD-Z** – ulica klasy zbiorczej, dwujezdniowa,
  - f) **6KD-D** oraz **7KD-D** - ulice klasy dojazdowej, dwujezdniowa.
6. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.
7. Zagospodarowanie terenu, w liniach rozgraniczających ulicy 5KD-Z w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego wymaga uwzględnienia warunków zawartych w § 19 ust. 2.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - 0 % (słownie: zero procent).
- § 24. 1.** Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego lub garażowego na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) zabudowa usługowa:
    - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc do parkowania, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc do parkowania wbudowanych.
- § 25.** Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy nowo projektowanej:
- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu,
  - 2) zabudowa usługowa wymieniona w § 24 ust. 1 pkt 2 i 3 – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

1) ustala się:

- a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w **lit. b-e**,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w ust. 1 – z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 27. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicach: Boh. Monte Cassino, Mikołaja Kopernika oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

### **§ 28. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Boh. Monte Cassino oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

**§ 29. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 13,
  - b) rzekę Białą zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Boh. Monte Cassino oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
  - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

**§ 30. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
- a) przetwarzania energii elektrycznej,
  - b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
  - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
  - d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulic: Boh. Monte Cassino i Mikołaja Kopernika oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie:
- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
  - b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

**§ 31. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:**

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
  - b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Boh. Monte Cassino i Mikołaja Kopernika oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie gazów opałowych,
  - b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

**§ 32. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3, RPZ-5 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
  - b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,

- c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców odbywała się będzie z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 1647, 53, 205 ST zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.**

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

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

**Rozdział 10.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

**DZIAŁ III.**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,8 do 3,6,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,
- d) wysokość zabudowy:

- budynki – minimum 12 m, maksimum 20 m,

- budowle:

-- na terenach 1U, 3U – zgodnie z **§ 16,**

-- na terenie 2U – zgodnie z **§ 16 oraz § 18,**

e) dachy:

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

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

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

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

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,
- d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 11 m,
- budowle – zgodnie z § 16,

e) dachy:

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

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

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

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

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 4,45,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 25 %,

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

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 20 m, przy czym na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „A” – maksimum 45 m,
- budowle – zgodnie z § 16,

e) dachy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na terenie 6MW,U od 0 do 4,25,
- na terenie 7MW,U od 0 do 4,46,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

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

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 20 m, przy czym na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „A” – maksimum 45 m,
- budowle:

- na terenie 6MW,U – zgodnie z § 16,
- na terenie 7MW,U – zgodnie z § 16 oraz § 18,

e) dachy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 %;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2;
- 3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;
- 4) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;
- 5) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,
- b) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- c) terenowych urządzeń sportowych,
- d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.;

2) zakazuje się budowy budynków.

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

**DZIAŁ IV.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

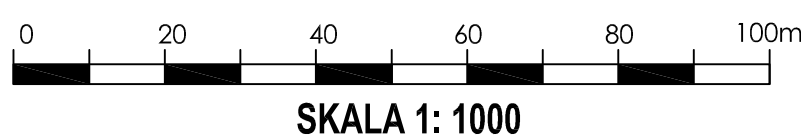
**§ 41.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**PRZEWODNICZĄCA  
RADY**

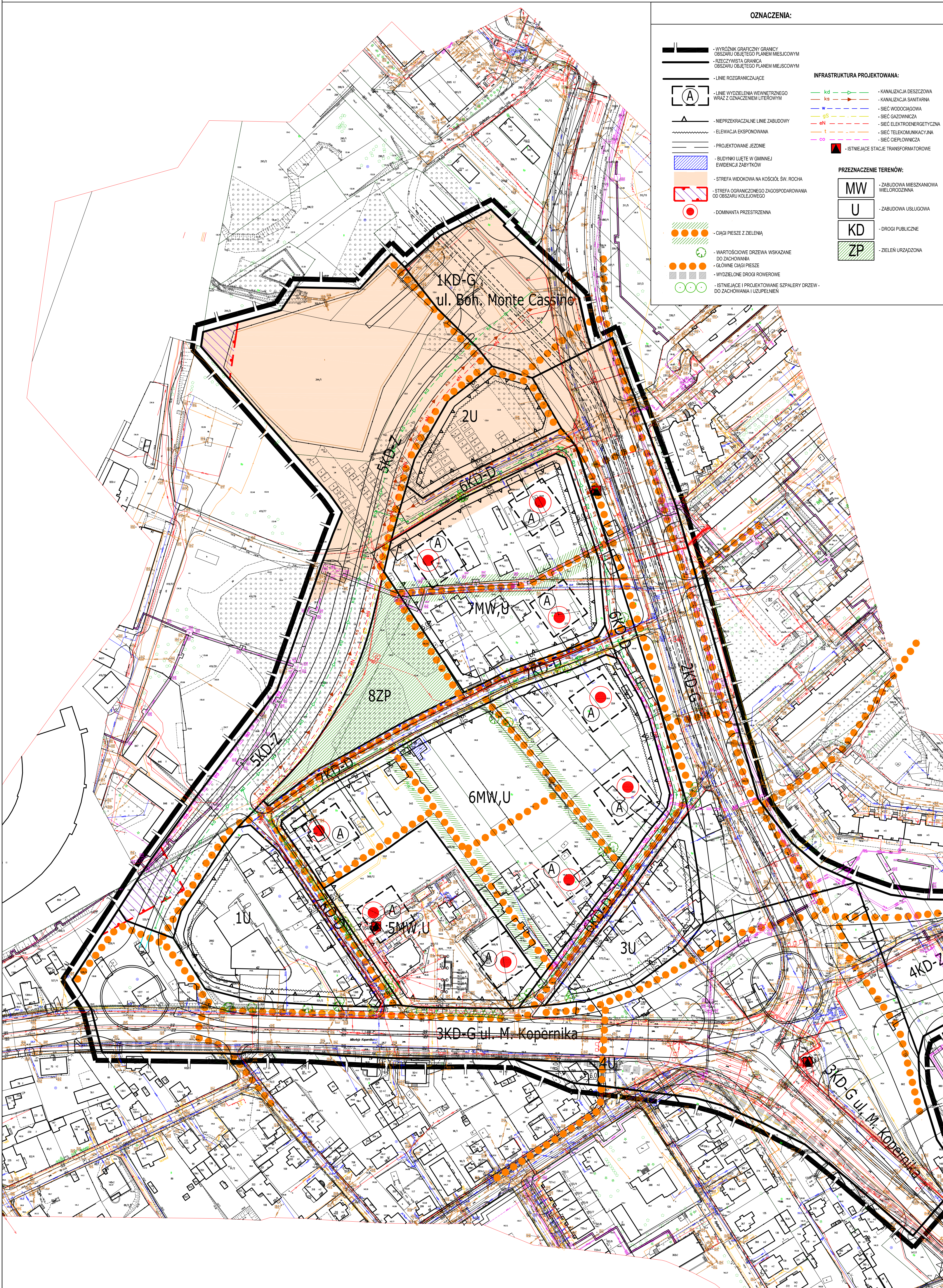
*Katarzyna Jamróz*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/150/25  
Rady Miasta Białystok  
z dnia 20 stycznia 2025 r.

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



SKALA 1: 1000



**OZNACZENIA:**

**WYRÓŻNIENIE GRANICZNYCH OBRĘBÓW:**

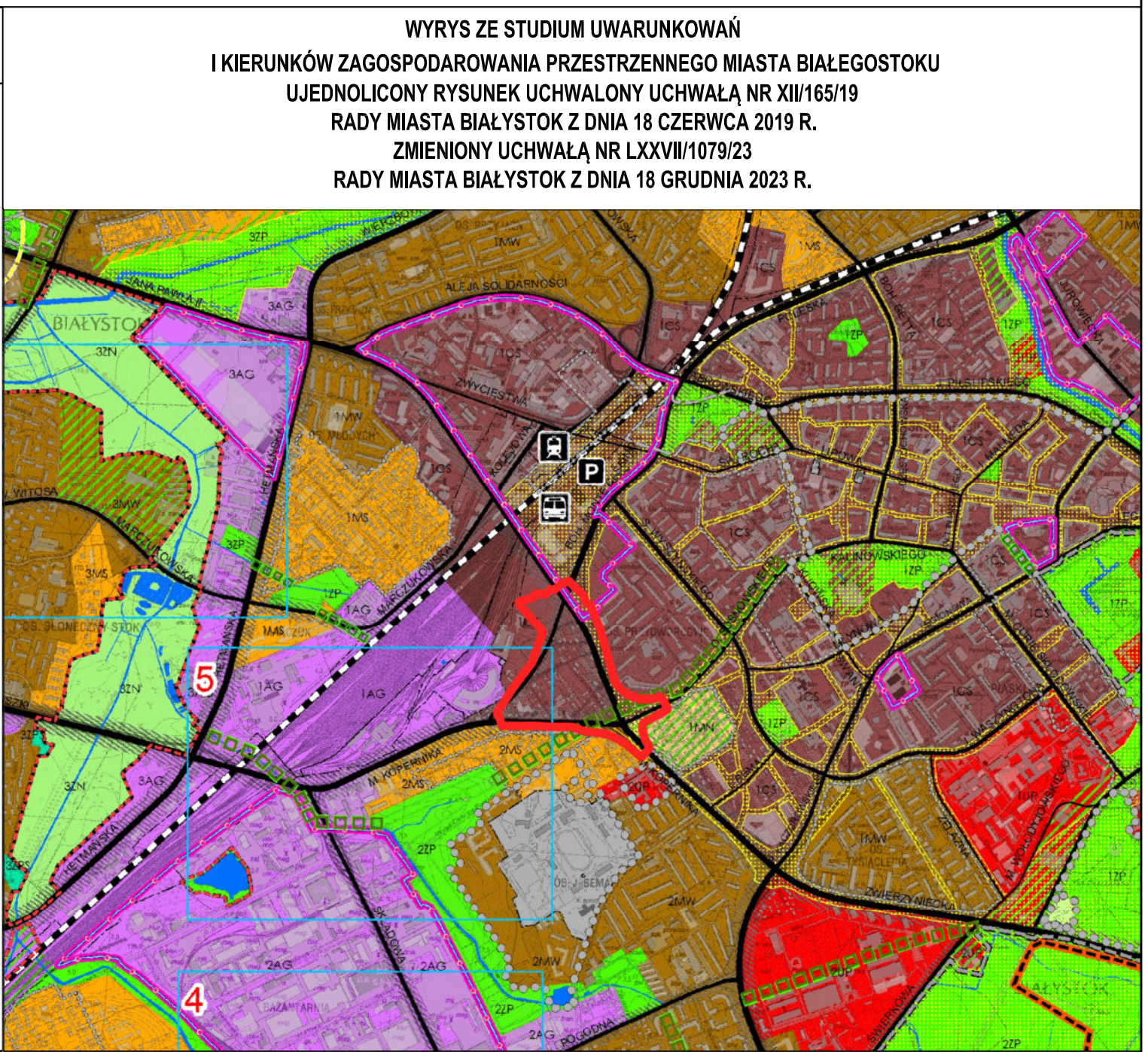
- WYRÓŻNIENIE GRANICZNYCH OBRĘBÓW
- RZECZYWISTA GRANICA OBRĘBU OBIĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE WYDZIELEŃ WYKREŚLONYCH WRAZ Z OZNACZENIEM LITEROWYM
- NIEPRZECIEKALNE LINIE ZABUDOWY
- ELEWACJA EKSPONOWANA
- PROJEKTOWANE JEZIO
- BUDOWNI LITE W GŁĘBOKI EVIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA WIDOKOWA NA KOŚCIÓŁ ŚW. ROCHA
- STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD OBRĘBU KOLEJOWEGO
- DOMINANTA PRZESTRZENNA
- CIĄGI PIESZE Z ZIELENIĄ
- WARTOŚCIOWE DRZEWIA WSKAZANE DO ZACHOWANIA
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- WYDZIELENE DROGI ROWEROWE
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIENIA

**INFRASTRUKTURA PROJEKTOWANA:**

- KANALIZACJA DESZCZOWA
- KANALIZACJA SANITARNIA
- ŚCIEG WODOCIĄGOWA
- ŚCIEG GAZOWICZNA
- ŚCIEG ELEKTROENERGETYCZNA
- ŚCIEG TELEKOMUNIKACYJNA
- ŚCIEG OBRÓWNIWA
- ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- MW** - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELKOPŁASZCZYNOWA
- U** - ZABUDOWA USŁUGOWA
- KD** - DROGI PUBLICZNE
- ZP** - ZIELEN URZĄDZONA



**OZNACZENIA**

**ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**

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

**OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**

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

**OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA**

**OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**

- Łączniki systemu przyrodniczego
- Układ hydrograficzny

**OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

- Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B
- Strefa ochrony ekspozycji E

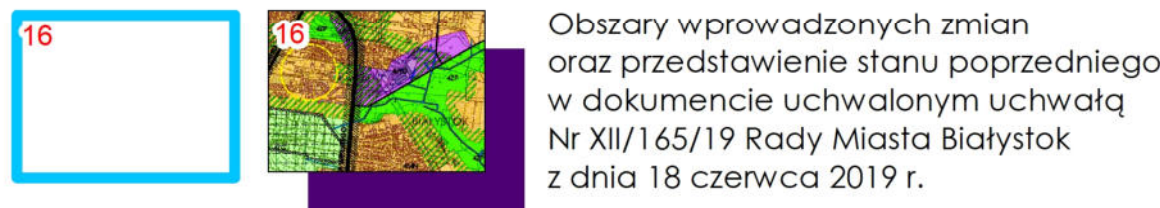
**ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**

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

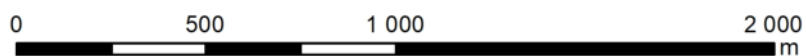
**INNE OZNACZENIA**

- Tereny zamknięte kolejowe

Wizualizacja wprowadzonych zmian:



SKALA 1 : 20 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/150/25

Rady Miasta Białystok

z dnia 20 stycznia 2025 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 I**

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

**Nie uwzględnia się uwag dotyczących:**

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/150/25

Rady Miasta Białystok

z dnia 20 stycznia 2025 r.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/150/25

Rady Miasta Białystok

z dnia 20 stycznia 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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