



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 października 2025 r.

Poz. 3999

UCHWAŁA NR XVII/261/25 RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 29 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

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

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

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

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

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

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

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

- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 3) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, **z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5**;
- 10) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, **z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5**;
- 11) **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;
- 12) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 15) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 17) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 18) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 19) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu – poza budynkami;
- 20) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

- 21) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 22) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 23) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie 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:

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

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

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

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

- 1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:
 - a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji drogowej publicznej, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego oraz ich ogólnej dostępności,

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

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

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

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem **pkt 2**,

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

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 3**,

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

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

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą murali.

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

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

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

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

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

4. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

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

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

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- b) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 14,
- c) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew, przy szczególnym uwzględnieniu drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz projektowanych szpalerów drzew,
- d) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu,
- e) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- f) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
- g) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, podziemnych i na terenach komunikacji drogowej publicznej – z wyjątkiem § 39 ust. 3 pkt 2) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania w obrębie parkingu lub po jego obrysie,
- h) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;

2) dopuszcza się lokalizację:

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

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

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się wycinkę drzew:

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

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

§ 10. 1. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

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

Rozdział 3.

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

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

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

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

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

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
 - a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej,
 - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,
 - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych lub ich przywrócenie,
 - d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
 - e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji, lub jego przywrócenie;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynku z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynku,
 - b) zabudowy balkonów,
 - c) docieplania budynku z zewnątrz.

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

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej - fragmenty ulic: Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego (1KDZ), Jerzego Waszyngtona (2KDZ), Wesołej (1KDD) i Mazowieckiej (2KDD);

- 2) teren placu, rynku lub zieleni urządzonej (**1KOR-ZP**);
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy ścianami parterów budynków a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1 i 2 – z wyjątkiem terenów, których grodenie wynika z przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie w sposób uwzględniający zasadę ich ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji, terenami zieleni urządzonej i przystankami komunikacji miejskiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia,
 - c) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,
 - d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,
 - g) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**.

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

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

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

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

1) teren usług rzemieślniczych takich jak:

- a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,
- b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków);

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) teren usług kultu religijnego takich jak domy pogrzebowe i krematoria;

4) teren obsługi produktów naftowych;

5) teren gospodarowania odpadami.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

1) garaży typu „blaszak”;

2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 14 ust. 2 pkt 2.

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

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

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

- a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
- b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
- c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;

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

4) dla linii elektroenergetycznych:

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

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

1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

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

1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:

- a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

- b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia,
 - c) wykorzystanie istniejących stałych budowli ochronnych położonych przy ul. Jerzego Waszyngtona 25, 25A, 25C, 25D;
 - 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dościa od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Mazowieckiej oraz Jerzego Waszyngtona 8-8B (poza granicami planu);
 - 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Gen. Józefa Bema 2 oraz Jerzego Waszyngtona 14 (poza granicami planu);
 - 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Jerzego Waszyngtona;
 - 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.
2. Nie ustala się tras przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi.

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) usługi:
 - a) administracja, biura – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

- e) opieka zdrowotna – 3 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 5 miejsc do parkowania m² powierzchni użytkowej,
 - f) obiekty użyteczności publicznej – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) sale wystawowe, muzea – 10 miejsc do parkowania na 100 odwiedzających (jednocześnie),
 - h) zamieszkanie zbiorowe – 5 miejsc do parkowania na 100 łóżek;
- 3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 2 – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

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

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się:
 - a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
 - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się:
 - a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit b-e,
 - b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
 - c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
 - d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
 - e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

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

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

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

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 14,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ulicach 1KDZ (Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego) i 2KDZ (Jerzego Waszyngtona) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejских sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy 2KDZ (Jerzego Waszyngtona) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

- a) innych ogólnomiejских systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
- b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie gazów opałowych,
- b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

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

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

- 1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach);
- 2) umieszczanych na budynkach położonych na terenach oznaczonych symbolami 1U i 1U-ZP.

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

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

DZIAŁ III.**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

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

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 75 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

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

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,

d) wysokość budynków:

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

- na pozostałej części terenu – maksimum 21 m,

e) dachy – płaskie,

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

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

3) lokalizację dominanty przestrzennej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" – z uwzględnieniem:

a) eksponowanej lokalizacji,

b) zastosowania indywidualnych rozwiązań architektoniczno-przestrzennych i materiałowych,

c) wycofania kondygnacji zlokalizowanych powyżej siódmej kondygnacji naziemnej od strony ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Jerzego Waszyngtona – o co najmniej 2,0 m względem niżej położonych kondygnacji budynku,

d) zakazu lokalizacji balkonów, loggi i wykuszy;

4) zagospodarowanie części terenu położonej między ścianą parteru budynku a linią rozgraniczającą teren od strony przestrzeni publicznych – zgodnie z **§ 14 ust. 2;**

5) lokalizację projektowanego szpaleru drzew (minimum 3 drzewa) wzdłuż ulicy Jerzego Waszyngtona, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 11;**

2) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych.

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

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

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

1) **podstawowe – teren usług;**

2) uzupełniające – teren garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 18.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 13 m w kalenicy, górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) nie wyżej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w istniejącym budynku przy ul. Mazowieckiej 33,

e) dachy:

- symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 35° – jak w istniejącym budynku przy ul. Mazowieckiej 33, suma szerokości lukarn lokalizowanych na 1 połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 jej szerokości,

- łączników, o których mowa w **ust. 4 pkt 3** – płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 35° – jak w istniejącym budynku przy ul. Mazowieckiej 33,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 23 ust. 2 i § 24 pkt 2;

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

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

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

1) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11;

2) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych;

3) połączenie nowoprojektowanej zabudowy z budynkiem istniejącym, z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego, za pomocą łącznika:

a) o szerokości – minimum 3 m,

b) o wysokości – nie wyższej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w budynku istniejącym,

c) wycofanego względem elewacji frontowej budynku istniejącego,

d) o indywidualnych rozwiązaniach architektoniczno-przestrzennych i materiałowych, w szczególności z zastosowaniem drewna i szkła.

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

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

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

- 1) **podstawowe – teren usług lub zieleni urządzonej;**
- 2) uzupełniające – teren garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 18.
 2. Teren, o którym mowa w ust. 1, **jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.**
 3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w **dziale II.**
 4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 13 m w kalenicy, górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) nie wyżej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w kamienicy przy ul. Mazowieckiej 35,
 - e) dachy:
 - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 35° – jak w istniejącym budynku przy ul. Mazowieckiej 35, suma szerokości lukarn lokalizowanych na 1 połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 jej szerokości,
 - łącznika, o którym mowa w **ust. 5 pkt 3** - płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 35° – jak w istniejącym budynku przy ul. Mazowieckiej 35,
 - f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 23 ust. 2 i § 24 pkt 2;
 - 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 1;
 - 3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 8 ust. 2;
 - 4) lokalizację projektowanego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Jerzego Waszyngtona, zgodnie z rysunkiem planu.
 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11;
 - 2) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych;
 - 3) połączenie nowoprojektowanej zabudowy z budynkiem istniejącym, z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego, za pomocą łącznika:
 - a) o szerokości – minimum 3 m,
 - b) o wysokości – nie wyższej niż górna krawędź elewacji frontowej (gzyms) w budynku istniejącym,
 - c) wycofanego względem elewacji frontowej budynku istniejącego,
 - d) o indywidualnych rozwiązaniach architektoniczno-przestrzennych i materiałowych, w szczególności z zastosowaniem drewna i szkła.
 6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

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

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

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

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

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

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

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

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający:
 - a) zasadę ich ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji, terenami zieleni urządzonej i przystankami komunikacji miejskiej,
 - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę i zieleni towarzyszącą jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:
 - dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych nawierzchni utwardzonych (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych, w tym z uwzględnieniem terenu 2KDD,
 - powiązanie zagospodarowania z terenem 2KDD zielenią urządzoną, w tym poprzez nasadzenia drzew,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,
 - d) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,
 - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się:
 - a) budowy budynków,
 - b) lokalizacji kondygnacji podziemnych i pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego,
 - c) lokalizacji miejsc parkingowych.

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

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

- 1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**
- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 18.

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

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

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

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

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

1) podstawowe – teren drogi dojazdowej;

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 18.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu 2KDD ustala się:

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

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

- 1) Nr VII/53/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ulic Mazowieckiej i Żelaznej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2011 r. Nr 84, poz. 960) zmieniona uchwałą Nr XLII/641/17 Rady Miasta Białystok z 30 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2017 r. poz. 4106);
- 2) Nr XXVI/417/16 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2016 r. poz. 4259) zmieniona uchwałą Nr XLIII/618/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r. poz. 3613).

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

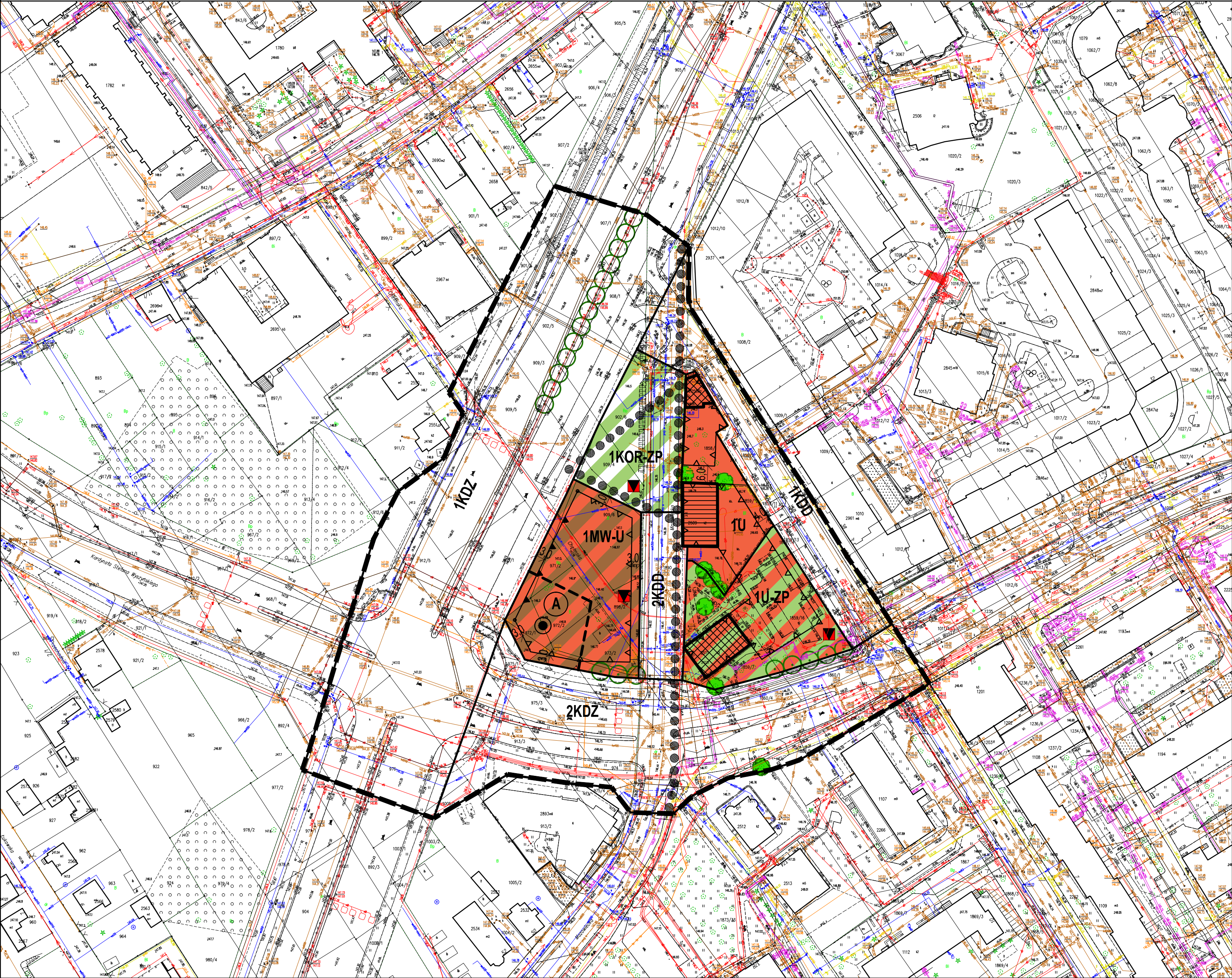
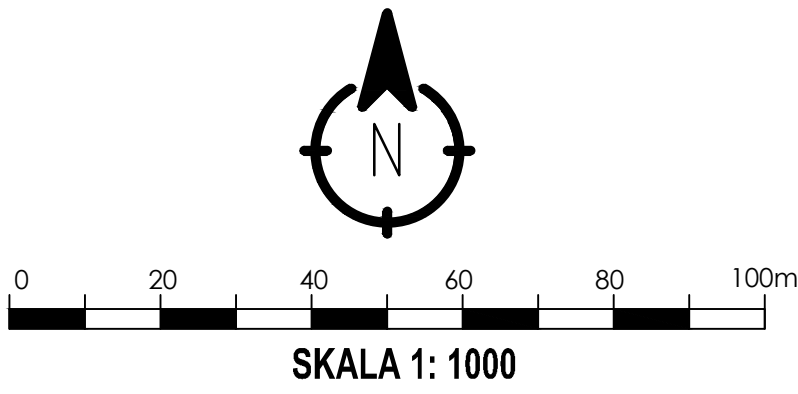
**PRZEWODNICZĄCA
RADY**

Katarzyna Jamróż

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/261/25
Rady Miasta Białystok
z dnia 29 września 2025 r.

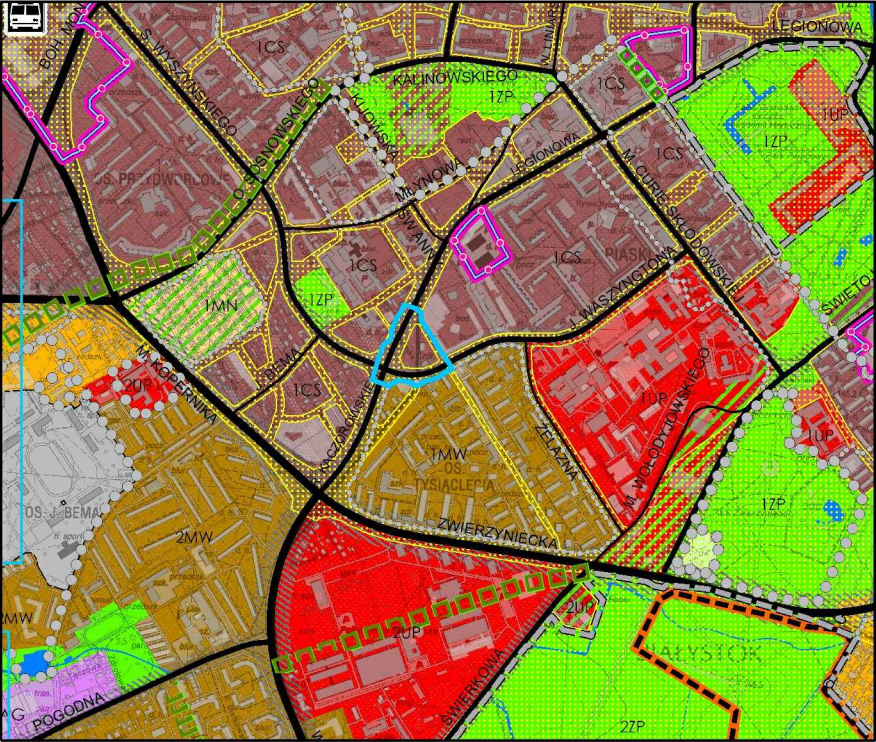
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OSIEDLA PIASKI W BIAŁYMSTOKU
W REJONIE ULIC PREZYDENTA RYSZARDA KACZOROWSKIEGO I WESOŁEJ

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

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



ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

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

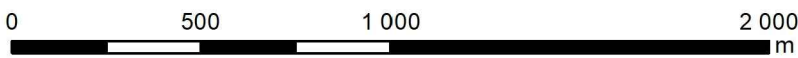
OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

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

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

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

SKALA 1 : 20 000



OZNACZENIA:

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

PODSTAWOWE KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/261/25

Rady Miasta Białystok

z dnia 29 września 2025 r.

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/261/25

Rady Miasta Białystok

z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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