

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda  
w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) - etap I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) - etap I, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) - etap I, zmieniającą uchwałę Nr IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r. Nr 104 poz. 913 i Nr 318 poz. 3378, z 2010 r. Nr 50 poz. 866, z 2013 r. poz. 3702 oraz z 2016 r. poz. 2239), zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu (załącznik Nr 1).

3. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 21,5 ha, położony pomiędzy torami kolejowymi oraz ulicami: Gen. S. Sosabowskiego i Piastowską, zawarty w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu;
- 3) załącznik Nr 3 – dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Zmiana planu nie wpływa na sposób oraz zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określonych w załączniku Nr 3 do uchwały Nr IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze).

**§ 2.** W uchwale Nr IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 4 w pierwszym zdaniu po wyrazie „uchwały” dodaje się przecinek i wyrazy:

„z zastrzeżeniem § 4a.”;

- 2) po § 4 dodaje się § 4a w brzmieniu:

„§ 4a. 1. W odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 01KD-GP, 05KD-L, 06KD-L, 016KD-D, 018KD-D, 019KD-W i 024KD-W stosuje się definicje zawarte w § 4 pkt 4, 5, 7, 8, 10-12 oraz niżej wymienione:

- 1) **baner reklamowy (transparent)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego materiału elastycznego, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 poz. 1834.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 poz. 784, 922 i 1873.

- 2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 3) **infrastruktura techniczna ogólnomiejska** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 4) **kiosk** – 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>;
- 5) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 5a ust. 1 pkt 3;
- 7) **literniczo-graficzna forma przestrzenna** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 8) **neon** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe ( rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, nie może ono dominować nad przeznaczeniem podstawowym;
- 12) **pylon reklamowy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji, na której dopuszcza się sytuowanie jednego lub wielu nośników informujących o podmiotach działających na nieruchomości, na której się znajduje;
- 13) **reklama remontowo-budowlana** – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu w formie siatki remontowej lub na ogrodzeniu w formie tablicy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 14) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 15) **schemat infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 16) **slup ogłoszeniowo-reklamowy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 17) **szyld typu „semafor”** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadłe do płaszczyzny ściany budynku;
- 18) **terenowe urządzenia sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć urządzone boiska, trybuny, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia”, place zabaw dla dzieci, siłownie plenerowe oraz inne obiekty usytuowane poza budynkami, na wolnym powietrzu;
- 19) **zabudowa produkcyjna** – należy przez to rozumieć wytwarzanie dóbr materialnych na skalę przemysłową, tj. seryjną, a także magazyny, bazy, składy, handel hurtowy lub specjalistyczny;

- 20) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 21) **zasady rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 22) **zieleń urządzona** – 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;
- 23) **źródła ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1 i w § 4 pkt 3-5, 7, 8, 11, 12, stosuje się definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.”;

3) w § 5 w ust. 1 w pierwszym zdaniu po wyrazie „obowiązującymi” dodaje się przecinek i wyrazy:

„z zastrzeżeniem § 5a.”;

4) po § 5 dodaje się § 5a w brzmieniu:

„§ 5a. 1. W odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 01KD-GP, 05KD-L, 06KD-L, 016KD-D, 018KD-D, 019KD-W i 024KD-W ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu (załącznik Nr 1) są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np.: pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) przedsionków, wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - f) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - g) obiektów tymczasowych;
- 4) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) strefa ograniczonego zagospodarowania od terenów linii kolejowej;
- 6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej;
- 7) ustalenia zawarte w pkt 3 lit. c-g nie dotyczą elementów i obiektów istniejących.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub orientacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 250, budynku zabytkowego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, pomnika przyrody, zadrzewień wskazanych do zachowania.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 3, 5, za rzeczywistą lokalizację przyjmuje się oś linii.”;

5) w § 6 w ust. 1:

a) w pkt 2 po średniku dodaje się wyrazy:

„z zastrzeżeniem § 4a ust. 1 pkt 20;”,

b) w pkt 3 po średniku dodaje się wyrazy:

„z zastrzeżeniem § 4a ust. 1 pkt 19;”,

c) w pkt 11 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 12 w brzmieniu:

„12) IT – tereny infrastruktury technicznej (z wyłączeniem gospodarowania odpadami), w tym z zakresu, o którym mowa w pkt 9 i 10.”;

6) w § 7 po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 01KD-GP, 05KD-L, 06KD-L, 016KD-D, 018KD-D, 019KD-W i 024KD-W, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 7a.

5. Na terenach oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U dopuszcza się:

- 1) przebudowę i remont istniejących budynków posiadających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania inne, niż określono w ustaleniach szczegółowych;
- 2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków posiadających funkcję inną, niż określono w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych dla poszczególnych terenów;
- 3) zachowanie geometrii dachu budynku istniejącego przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynku o geometrii dachu innej, niż ustalono w ustaleniach szczegółowych.”;

7) po § 7 dodaje się § 7a w brzmieniu:

„§ 7a. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: 4.6U, 4.8P,U, 4.10P,U, 06KD-L, 018KD-D i 019KD-W ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od terenów linii kolejowej – o szerokości 20 m, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) sytuowanie budynków i 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 6 m od osi skrajnej szyny,
- c) wykonywanie robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego – nie dotyczy budowy, utrzymania, remontu i modernizacji linii kolejowej;

2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub w przypadku uzyskania odstępstwa od tych przepisów.”;

8) w § 8 w pierwszym zdaniu po wyrazie „budowlanej” dwukropek zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy:

„z zastrzeżeniem § 8a.”;

9) po § 8 dodaje się § 8a w brzmieniu:

„§ 8a. Ustalenia § 8 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, dla których wskaźnik intensywności zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych.”;

10) w § 10 w pierwszym zdaniu po wyrazie „budynkach” dwukropek zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy:

„z zastrzeżeniem §10a.”;

11) po § 10 dodaje się § 10a w brzmieniu:

„§ 10a. 1. Ustalenia § 10 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 01KD-GP, 05KD-L, 06KD-L, 016KD-D, 018KD-D, 019KD-W i 024KD-W, dla których ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) na budynkach – zgodnie z ust 3;
- 2) na kioskach – zgodnie z ust. 4;
- 3) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z ust. 5;
- 4) wolno stojących – zgodnie z ust. 6;
- 5) na rusztowaniach – w formie reklamy remontowo-budowlanej – zgodnie z ust. 7.

2. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) innych oraz umieszczanych w miejscach i w sposób inny, niż określono w ust. 3, 4, 5, 6 i 7;
- 2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na budynkach ujętych w ewidencji zabytków – innych niż szyldy o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m<sup>2</sup>;
- 4) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;
- 5) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
- 6) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 7) w miejscach lub w sposób przesłaniający:
  - a) okna, witryny, drzwi lub inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego m. in. balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych,
  - b) charakterystyczne widoki na obiekty zabytkowe;
- 8) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
- 9) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 10) w formie banerów reklamowych (transparentów), reklamy naklejanej na okna i drzwi oraz masztów flagowych.

3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania i formy:
  - a) na ścianie płasko w odległości maksimum 1 m od głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) lub przejść i przejazdów bramowych, w formie tablic o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m<sup>2</sup>,
  - b) na ścianie w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji), z wyłączeniem budynków, o których mowa w lit. c - w formie: tablic reklamowych, szyldów typu „semafor”, literniczo-graficznych form przestrzennych,
  - c) powyżej ścian, w licu ściany frontowej budynku o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> i z dachem płaskim - w formie literniczo-graficznej formy przestrzennej;
- 2) gabaryty:
  - a) tablic reklamowych:
    - wysokość - maksimum 0,5 m,
    - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

b) szyldów typu „semafor”:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,7 m,

c) literniczo-graficznych form przestrzennych:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

3) zasady sytuowania:

- a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,0 m<sup>2</sup> na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) na budynkach ujętych w ewidencji zabytków - nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 0,3 m<sup>2</sup> na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność,
- c) odległość między szyldami a elementami SIMB zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku – minimum 1,2 m,
- d) ujednolicone formaty szyldów, w tym równa wysokość i równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w pkt 1.

4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania – w obrysie attyki kiosku;
- 2) formę – tablic lub literniczo-graficznych form przestrzennych,
- 3) gabaryty i zasady ich sytuowania:

- a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 1,0 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość – maksimum 0,6 m,
- c) maksymalny wysięg poza obrys attyki – 0,15 m,
- d) maksimum jeden szyld.

5. W zakresie lokalizacji tablic reklamowych na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania – na ścianach wiaty;
- 2) gabaryty i zasady ich sytuowania:
  - a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 2,2 m<sup>2</sup>,
  - b) wysięg poza obrys ściany – maksimum 0,15 m,
  - c) maksimum dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe.

6. W zakresie lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania i formy:
  - a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 25 ust. 1 – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - b) na działkach z zabudową usługową (z wyłączeniem sportowo-rekreacyjnej) i produkcyjną w formie:
    - pylonów reklamowych - w pasie o szerokości 70 m od linii rozgraniczających ul. Gen. S. Sosabowskiego (01KD-GP) i ul. Piastowskiej (02KD-G),
    - tablic reklamowych - na pozostałym obszarze;
- 2) gabaryty:
  - a) tablic reklamowych – lokalizowanych w pasie o szerokości 70 m od linii rozgraniczających ul. Gen. S. Sosabowskiego (01KD-GP) i ul. Piastowskiej (02KD-G):
    - wysokość – maksimum 6 m,

- powierzchnia ekspozycyjna - maksimum 12 m<sup>2</sup>,
- szerokość – maksimum 4 m,

b) tablic reklamowych – na pozostałym obszarze:

- wysokość – maksimum 5 m,
- powierzchnia ekspozycyjna - maksimum 3 m<sup>2</sup>,
- szerokość – maksimum 3 m,

c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- wysokość – maksimum 4,7 m,
- szerokość – maksimum 1,6 m,

d) pylonów reklamowych:

- wysokość – maksimum 7 m,
- szerokość – maksimum 2 m;

3) zasady sytuowania:

a) minimalne odległości słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- od krawężników jezdni - 2,5 m,
- od innych słupów ogłoszeniowo-reklamowych – 100 m

b) minimalne odległości tablic reklamowych oraz pylonów reklamowych:

- od elementów SIMB usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30 m,
- od znaków drogowych - 20 m,
- od krawężników jezdni - 2,5 m,
- od innych wolnostojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, z wyłączeniem słupów ogłoszeniowo-reklamowych – 50 m
- od budynków – 10 m.

7. W zakresie lokalizacji reklamy remontowo-budowlanej ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania – na rusztowaniach lub/i ogrodzeniach budowy,
- 2) formę – siatki remontowej na rusztowaniach lub tablic na ogrodzeniach budowy;
- 3) treść reklamową – na maksimum 5 % powierzchni siatki remontowej lub ogrodzenia.”;

12) w § 13 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

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

- 1) ustala się na obszarze położonym w promieniu do 15 m od pnia drzewa - utrzymanie terenu biologicznie czynnego;
- 2) dopuszcza się na terenie położonym w promieniu od 10 m od pnia drzewa lokalizację:
  - a) elementów małej architektury,
  - b) ciągów pieszych o nawierzchniach przepuszczalnych, wykonanych z naturalnych materiałów (np. drewno, kamień),
  - c) roślinności i krzewów wyrastających do maksymalnie 1,5 m wysokości;
- 3) zakazuje się na terenie położonym w promieniu do 10 m od pnia drzewa:
  - a) lokalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej (nie dotyczy budynków i sieci istniejących),
  - b) składowania (przechowywania) w tym m.in.: materiałów budowlanych i opałowych,
  - c) prowadzenia prac ziemnych mogących naruszyć system korzeniowy.”;

13) po § 13 dodaje się § 13a w brzmieniu:

„13a. W odniesieniu do zadrzewień wskazanych do zachowania (oznaczonych na rysunku planu), zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 4.1.2ZP:

- 1) ustala się ich utrzymanie oraz wkomponowanie w nowe założenie zieleni, kształtując wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności;
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.”;

14) w § 15:

a) w pkt 2 wyrazy „4.1U,ZP” zastępuje się wyrazami „4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP”,

b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) dopuszcza się wycinkę drzew, o których mowa w pkt 2, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.”;

15) po § 17 dodaje się § 17a w brzmieniu:

„§ 17a. Na terenach oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 01KD-GP, 05KD-L, 06KD-L, 016KD-D, 018KD-D, 019KD-W i 024KD-W ustala się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych (w tym skrajni dróg i linii kolejowych) oraz naturalnych (w tym drzew), a także reklam, instalacji i urządzeń technicznych (w tym masztów i anten) umieszczanych na obiektach budowlanych do rzędnej 196 m n. p. m.”;

16) w § 18 dwukropek zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy:

„z zastrzeżeniem § 18a.”;

17) po § 18 dodaje się § 18a i 18b w brzmieniu:

„§ 18a. 1. Ustalenia § 18 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 01KD-GP, 05KD-L, 06KD-L, 016KD-D, 018KD-D, 019KD-W i 024KD-W, dla których ustala się strefy ochronne infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o następujących szerokościach:

- 1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej - określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
  - 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):
    - 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 (obustronnie od osi linii):
    - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m,
    - b) średniego napięcia 15 kV napowietrznych:
      - dla przewodów izolowanych - 5 m,
      - dla przewodów nieizolowanych - 7 m,
    - c) wysokiego napięcia 110 kV napowietrznych – 20 m.
2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3:
- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;



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

3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 lit. c:

1) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego,

b) tworzenia hałd, nasypów i nasadzenia roślinności o wysokości powyżej 2 m (dotyczy korony drzewa) w odległości mniejszej niż 5,5 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii 110 kV.”;

18) w § 19 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 01KD-GP, 05KD-L, 06KD-L, 016KD-D, 018KD-D, 019KD-W i 024KD-W, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19a.”;

19) po § 19 dodaje się § 19a w brzmieniu:

„§ 19a. Dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.9P,U, 05KD-L, 06KD-L i pozostałych sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.”;

20) w § 24 w ust. 1:

a) w pierwszym zdaniu dwukropek zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy:

„z zastrzeżeniem § 24a:”;

b) w pkt 2 po wyrazach „(drewniany, lata 30/40 XX w.)” skreśla się wyrazy „oraz dom mieszkalny przy ul. Zacisze nr 1 (dawny dwór murowany z końca XIX w.)”;

21) po § 24 dodaje się § 24a w brzmieniu:

„§ 24a. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 01KD-GP, 05KD-L, 06KD-L, 016KD-D, 018KD-D, 019KD-W i 024KD-W nie występują zabytki archeologiczne, zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

2. Obejmuje się ochroną budynek mieszkalny (dwór murowany z lat 80. XIX w.) położony przy ul. Zacisze 5 na terenie 4.3U,MN, oznaczony na rysunku planu jako budynek zabytkowy ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

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

1) nakazuje się zachowanie:

a) wysokości obiektu, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych,

b) wielkości, formy, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,

c) rozrzeźbienia elewacji, gzymsów i detali architektonicznych oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się:

a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki, materiału wykończenia elewacji, pokrycia dachu i rozmieszczenia otworów drzwiowych,

b) przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania,

c) stosowanie okien połaciowych i lukarn (z zachowaniem symetrii kątów spadku połaci dachowych),

- d) funkcjonalne powiązanie z zabudową projektowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu,
- e) rekonstrukcję bryły budynku w oparciu o materiały historyczne;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i e,
- b) docieplenia z zewnątrz,
- c) lokalizacji na ścianach budynku elementów technicznego wyposażenia budynku, w tym m.in. urządzeń i instalacji służących do wentylacji, klimatyzacji, pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszystkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.”;

22) § 45-47 otrzymują brzmienie:

„§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1.1U,ZP** przeznacza się pod **zabudowę usługową i zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, IV i w § 72.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy - maksimum 2,0,
- b) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 20 %,
- d) wysokość budynków - maksimum 18 m,
- e) geometria dachów – według rozwiązań indywidualnych;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 62;

4) dopuszcza się lokalizację magazynów, baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego.

§ 45a. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1.2ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, IV i w § 72.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren biologicznie czynny - minimum 80 %;
- 2) lokalizacja ciągów pieszych i obiektów małej architektury;
- 3) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;
- 4) wymagania dotyczące istniejących drzew zostały określone w § 15;
- 5) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności z uwzględnieniem ustaleń § 13a odnośnie zadrzewień wskazanych do zachowania, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów tymczasowych związanych z funkcją podstawową oraz sanitariatów,
  - b) miejsc postojowych w pasie o szerokości 15 m od linii rozgraniczającej drogi 05KD-L;

7) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, IV i w § 72.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy - maksimum 2,5,
- b) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 10 %,
- d) wysokość budynków - maksimum 18 m,
- e) geometria dachów – według rozwiązań indywidualnych;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 62;

4) dopuszcza się lokalizację magazynów, baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego.

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.3U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, IV i w § 72.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy:

- zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej - maksimum 2,0,
- zabudowy mieszkaniowej - maksimum 1,6,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- z dachami płaskimi - maksimum 10 m,
- z dachami innymi, niż płaskie - maksimum 12 m,

e) geometria dachów – według rozwiązań indywidualnych;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 62;

4) wymagania dotyczące budynku położonego przy ul. Zacisze 5 zostały określone w § 24a;

5) wymagania dotyczące drzewa będącego pomnikiem przyrody zostały określone w § 13.”;

23) § 49-54 otrzymują brzmienie:

„§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.5P,U,IT** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową oraz infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, IV i w § 72.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy - maksimum 2,5,
- b) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 15 %,
- d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy) - maksimum 15 m,
- e) geometria dachów – według rozwiązań indywidualnych;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 62.

§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.6U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, IV i w § 72.

3. W ramach funkcji uzupełniającej dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku usługowego lub w formie wolno stojącej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy - maksimum 2,5,
- b) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 20 %,
- d) wysokość budynków:
  - mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - maksimum 11 m,
  - usługowych - maksimum 15 m,
- e) geometria dachów – według rozwiązań indywidualnych;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 62.

§ 51. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.7.1P,U,IT,ZP** i **4.7.2P,U,IT,ZP** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową, infrastrukturę techniczną i zielen urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, IV i w § 72.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy:
  - maksimum 2,0 - na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP,
  - maksimum 2,5 - na terenie 4.7.1P,U,IT,ZP,
- b) powierzchnia zabudowy:
  - maksimum 40 % - na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP,
  - maksimum 50 % - na terenie 4.7.1P,U,IT,ZP,
- c) teren biologicznie czynny:
  - minimum 30 % - na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP,

- minimum 20 % - na terenie 4.7.1P,U,IT,ZP,

d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy) - maksimum 15 m,

e) geometria dachów – według rozwiązań indywidualnych;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 62.

§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.8P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, IV i w § 72.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy - maksimum 2,5,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 10 %,

d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy) - maksimum 15 m,

e) geometria dachów – według rozwiązań indywidualnych;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 62;

4) w odniesieniu do istniejących budynków mieszkalnych dopuszcza się:

a) rozbudowę do maksimum 120 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,

b) nadbudowę do wysokości maksimum 9 m.

§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.9P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, IV i w § 72.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy - maksimum 2,0,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 10 %,

d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy) - maksimum 15 m,

e) geometria dachów – według rozwiązań indywidualnych;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 62.

§ 54. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.10P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, IV i w § 72.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy - maksimum 1,8,
- b) powierzchnia zabudowy - maksimum 60 %,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 5 %,
- d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy) - maksimum 10 m,
- e) geometria dachów – według rozwiązań indywidualnych;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 62.”;;

24) w § 61 w ust. 1:

a) pkt 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„5) 05KD-L - ulica lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;

6) 06KD-L - ulica lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;”;

b) pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) 016KD-D – ulica dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;”;

c) pkt 16 i 17 otrzymują brzmienie:

„16) 018KD-D - ulica dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;

17) 019KD-W – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;”;

d) w pkt 20 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 21 w brzmieniu:

„21) 024KD-W – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.”;

25) w § 64:

a) w pkt 7 po średniku dodaje się wyrazy:

„z zastrzeżeniem § 18a;”;

b) w pkt 8 po średniku dodaje się wyrazy:

„z zastrzeżeniem § 19a;”;

26) w § 65:

a) w ust. 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się wyrazy:

„z zastrzeżeniem ust. 4.”;

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Na terenach oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 01KD-GP, 05KD-L, 06KD-L, 016KD-D, 018KD-D, 019KD-W i 024KD-W dopuszcza się:

1) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę;

2) korzystanie z własnych ujęć wody zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.”;

27) w § 70 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Na terenach oznaczonych symbolami: 4.1.1U,ZP, 4.1.2ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 01KD-GP, 05KD-L, 06KD-L, 016KD-D, 018KD-D, 019KD-W i 024KD-W dopuszcza się:

1) przebudowę lub przeniesienie stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii wysokiego, średniego lub niskiego napięcia;

2) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV oraz projektowanych linii kablowych (przedstawiona na rysunku planu ich ilość oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny).”;

28) w § 72 w ust. 1 wyrazy „4.1U,ZP” oraz wyrazy „4.5P,U,G, 4.6U(MN), 4.7P,U,E,Z,” zastępuje się wyrazami odpowiednio „4.1.1U,ZP” oraz „4.5U,IT, 4.6U, 4.7.1P,U,IT,ZP, 4.7.2P,U,IT,ZP”.

**§ 3.** Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze), wprowadza się zmianę zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

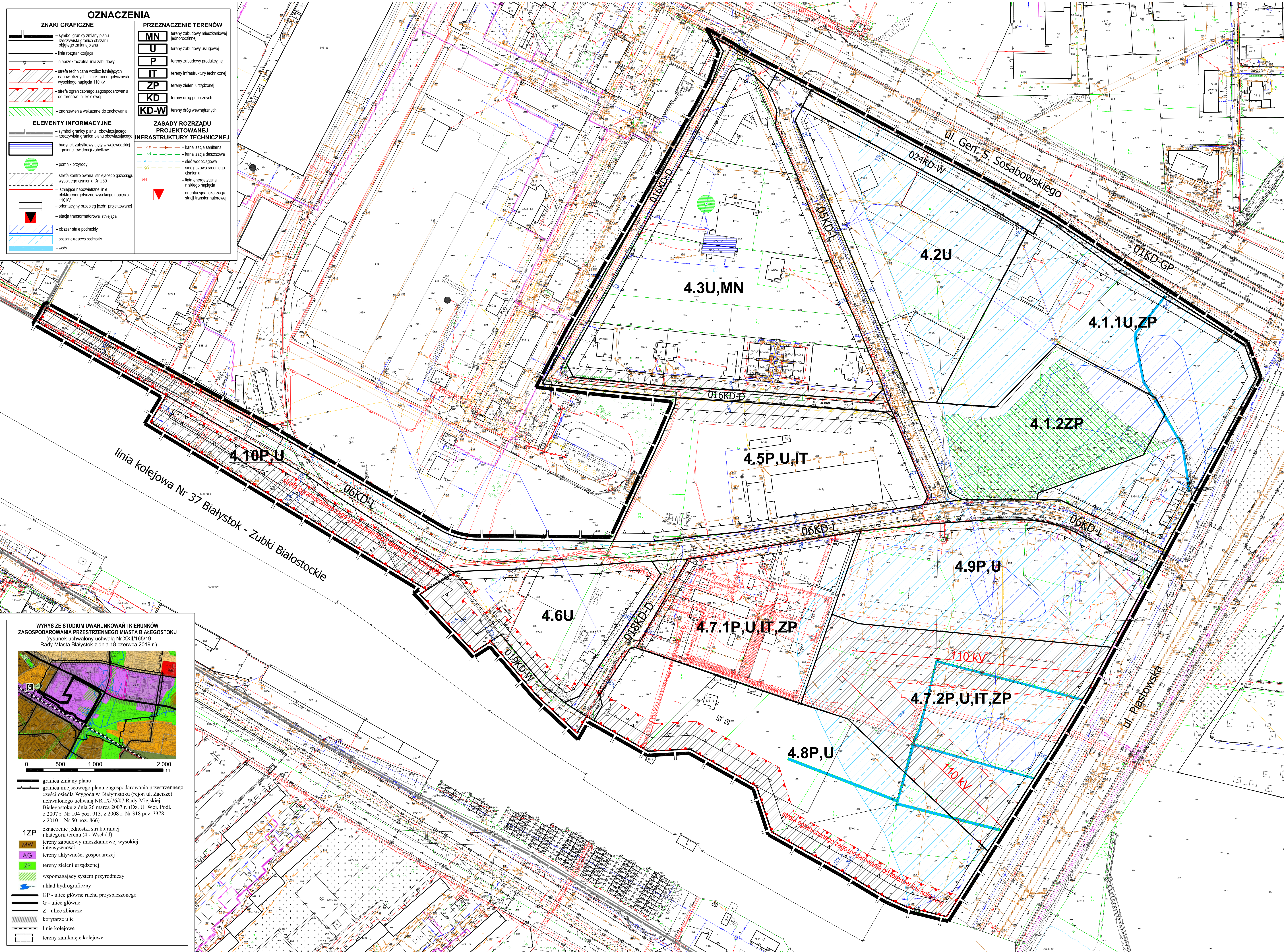
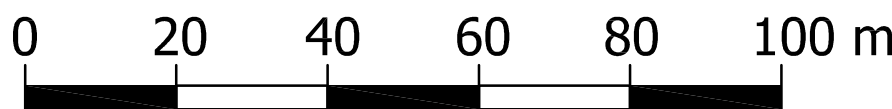
PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA WYGODA W BIAŁYMSTOKU (REJON UL. ZACISZE) - ETAP I

SKALA 1:1000



## OZNACZENIA

### ZNAKI GRAFICZNE

- symbol granicy zmiany planu
- rzeczywista granica obszaru objętego zmianą planu
- linia rozgraniczająca
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa techniczna wokół istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV
- strefa ograniczonego zagospodarowania od terenów linii kolejowej
- zadrzewienia wskazane do zachowania

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U** tereny zabudowy usługowej
- P** tereny zabudowy produkcyjnej
- IT** tereny infrastruktury technicznej
- ZP** tereny zieleni urządzonej
- KD** tereny dróg publicznych
- KD-W** tereny dróg wewnętrznych

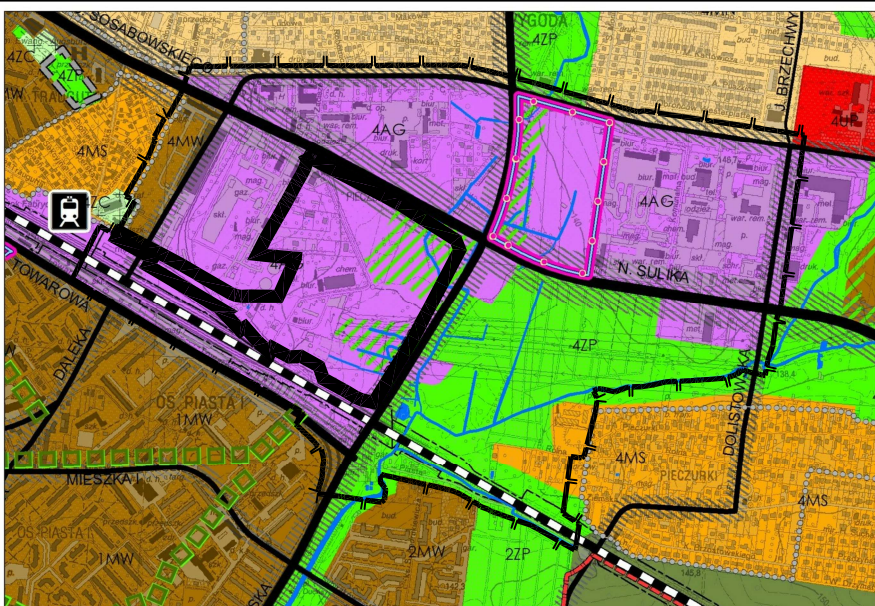
### ELEMENTY INFORMACYJNE

- symbol granicy planu obowiązującego
- rzeczywista granica planu obowiązującego
- budynek zabylkowy ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabylków
- pomnik przyrody
- strefa kontrolowana istniejącego gazociągowego wysokiego ciśnienia Dn 250
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- orientacyjny przebieg linii projektowanej
- stacja transformatorowa istniejąca
- obszar stałe podmołoty
- obszar okresowo podmołoty
- wody

### ZASADY ROZRZĄDU PROJEKTOWANEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- k.s. — kanalizacja sanitarne
- k.d. — kanalizacja deszczowa
- s.w. — sieć wodociągowa
- s.g. — sieć gazowa średniego ciśnienia
- e.n. — linia energetyczna niskiego napięcia
- orientacyjna lokalizacja stacji transformatorowej

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU (rysunek uchwalony uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.)



0 500 1 000 2 000 m

— granica zmiany planu  
— granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) uchwalonego uchwałą NR IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Podl. z 2007 r. Nr 104 poz. 913, z 2008 r. Nr 318 poz. 3378, z 2010 r. Nr 50 poz. 866)

- 1ZP oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (4 - Wschód)
- 1MW tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
- 1AG tereny aktywności gospodarczej
- 1ZP tereny zieleni urządzonej
- 1WSP wspomagający system przyrodniczy
- 1UH układ hydrograficzny
- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- KORY korytarze ulic
- linie kolejowe
- tereny zamknięte kolejowe



**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) - etap I.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia wysokości instalacji i urządzeń technicznych z 196 m n.p.m. do 220 m n. p. m.;
- 2) wyłączenia terenów 4.1.1U,ZP i 4.2U z wyznaczenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%;
- 3) włączenia drogi 016KD-D do ul. Gen. S. Sosabowskiego i likwidacji połączenia tej drogi z drogą 05KD-L;
- 4) ustalenia na terenie 4.3U,MN dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej wskaźnika intensywności - maksimum 2,5, powierzchni zabudowy - maksimum 50 %, terenu biologicznie czynnego – minimum 10 % oraz wysokości budynków z dachami płaskimi do 12 m;
- 5) ustalenia na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP wskaźników zagospodarowania i zabudowy takich, jakie wyznaczono na terenach 4.7.1P,U,IT,ZP lub 4.8 P,U;
- 6) włączenia działki nr 88/2 do terenu 4.8P,U i umożliwienia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) weryfikacji ustaleń dotyczących tablic i urządzeń reklamowych na terenach 4.1.1U,ZP, 4.2U i 4.3U,M.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik3.xml

### **Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) utworzono dane przestrzenne dla zmiany planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) - etap I przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/661/17 Rady Miasta Białystok z dnia 27 września 2017 r.

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy) w niezbędnym zakresie do przeprowadzenia zmiany.

Główne cele opracowania zmiany planu:

- konieczność uwzględnienia wniosku dotyczącego korekty linii rozgraniczających dróg publicznych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób umożliwiający rozbudowę istniejącego budynku zakładu naprawy pojazdów;
- aktualizacja i uzupełnienie ustaleń planu w zakresie m.in. określenia wysokości zabudowy w metrach (oprócz podanych w planie obowiązującym ilości kondygnacji nadziemnych), a także przebiegu linii rozgraniczających dróg publicznych zrealizowanych na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z przedmiotowymi drogami.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” przedmiotowy obszar oznaczony jest jako objęty procedurą opracowania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Projekt planu jest zgodny z powyższą Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W projekcie zmiany planu utrzymano główne przeznaczenie terenów produkcyjno-usługowych wraz z enklawą zabudowy usługowo-mieszkaniowej, a także obszarów zieleni, zgodnie z ustaleniami planu. Skorygowano linie rozgraniczające dróg publicznych oznaczonych symbolami 01KD-GP, 05KD-L, 016KD-D oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, a także zaktualizowano i uzupełniono ustalenia planu wynikające m.in. z realizacji ulic Gen. S. Sosabowskiego i Piastowskiej.

Dnia 18 czerwca 2019 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”. W Studium na części obszaru objętego zmianą planu zostały wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (4MW). Obszar ten wymaga opracowania nowego planu miejscowego, dlatego został wyłączony z projektu zmiany planu. W związku z tym konieczne było etapowanie sporządzenia zmiany planu i ponowienie procedury opiniowania i uzgodnień. Granica uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu obejmuje obszar położony pomiędzy torami kolejowymi oraz ulicami: Ks. A. Syczewskiego, Gen. S. Sosabowskiego i Piastowską. Z projektu zmiany planu wyłączono teren 4.4P,U,G (oznaczenie w planie obowiązującym), ze względu na wyznaczenie w Studium części tego terenu pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności (4MW).

Projekt zmiany planu został po raz kolejny przeanalizowany. Uznano za konieczne wprowadzenie ustaleń mających na celu ochronę istniejących zadrzewień zlokalizowanych na działce stanowiącej własność gminy. Przedmiotową nieruchomość położoną na terenie 4.1U,ZP, wydzielono jako odrębny teren 4.1.2ZP z przeznaczeniem pod zielenią urządzonej. Teren należy do obszarów okresowo podmokłych, dlatego będzie pełnił również rolę obszarów retencyjnych.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., obszar objęty projektem zmiany planu posiada poniżej wymienione oznaczenia.

- 4AG - tereny aktywności gospodarczej. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa, parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 4MN:

- kształtowanie zespołów zabudowy produkcyjnej i usługowej służących prowadzeniu działalności gospodarczej,
  - modernizacja lub wymiana zabudowy wymagającej przekształceń,
  - zachowanie osi kompozycyjnych i widokowych, powiązań z terenami systemu przyrodniczego miasta.
- Wspomagający system przyrodniczy - tworzą obszary, na których funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze, w tym mieszkaniowa, usługowa i aktywności gospodarczej – wg oznaczeń na rysunku Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalnoprzestrzenna, są równoważone. Stanowią uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikające w obszary zurbanizowane.

Wspomagający system przyrodniczy tworzą:

- wskazane tereny zurbanizowane: zabudowy mieszkaniowej, usługowej i aktywności gospodarczej, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, sąsiadujące z obszarami podstawowego systemu przyrodniczego;
- tereny niewielkich powierzchniowo lasów, które włączone zostały do struktury terenów zurbanizowanych, przewidziane do zachowania jako tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie;
- tereny, których zainwestowanie powinno być ograniczone ze względu na uwarunkowania ekofizjograficzne (dokładne granice do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego);
- tereny położone wzdłuż naturalnych cieków, kanałów i rowów oraz zbiorników wodnych;
- wybrane tereny wzdłuż ciągów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, w tym m.in. napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Na obszarach wspomagających system przyrodniczy miasta należy dążyć do:

- kształtowania ciągłości funkcjonalno-przestrzennej lokalnych skwerów, zieleni przydomowej, przyulicznej, osiedlowej z obszarami podstawowego systemu przyrodniczego (przebieg i zakres do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego);
  - zagospodarowania niewielkich powierzchniowo terenów leśnych i zadrzewień jako tereny zieleni urządzonej, z priorytetem zachowania istniejącego drzewostanu;
  - kształtowania zabudowy o charakterze ekstensywnym, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej;
  - zachowania istniejących wartości krajobrazu kulturowego.
- Układ hydrograficzny - kierunki polityki przestrzennej w zakresie ochrony zasobów wodnych i ich jakości zakładają doprowadzenie jakości wód powierzchniowych do wymaganych standardów, racjonalne gospodarowanie wodą, zapewnienie mieszkańcom dostępu do wody odpowiedniej jakości, zwiększenie retencji wodnej oraz ograniczenie spływu powierzchniowego wód, zachowanie lub odtworzenie naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych oraz ochronę ekosystemów wodnych.

Rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”.

W opracowaniu zmiany planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt przedmiotowej zmiany planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m. in.: składanie wniosków.

I. W trakcie procedury sporządzania projektu zmiany planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu zmiany planu wpłynął wniosek dotyczący korekty linii rozgraniczających dróg publicznych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób umożliwiający rozbudowę istniejącego budynku zakładu naprawy pojazdów. Ze względu m.in. na ten wniosek podjęto uchwałę w sprawie przedmiotowej zmiany planu. Wniosek został uwzględniony w całości.

II. W trakcie procedury sporządzania projektu zmiany planu, tuż po terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu zmiany planu wpłynęło 6 wniosków, które zostały rozpatrzone zarządzeniem

Nr 70/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 31 stycznia 2019 r. Cztery wnioski uwzględniono w całości, jednego wniosku nieuwzględniono w całości oraz jeden wniosek uznano za bezprzedmiotowy.

1. Uwzględniono w całości wnioski dotyczące:

- 1) zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 4.3U,MN na działkach nr geod. 47/7 i 48/3 obręb 18;
- 2) zagospodarowania obszarów położonych w sąsiedztwie terenów linii kolejowej zgodnie z wymogami przepisów szczególnych;
- 3) umożliwienia obsługi komunikacyjnej od ul. Piastowskiej terenów oznaczonych w planie obowiązującym symbolami 4.7P,U,E,Z i 4.8P,U;
- 4) usunięcia ustaleń § 51 ust. 2 pkt 2 dotyczących zasad lokalizacji budynków w pierzei drogi oznaczonej w planie obowiązującym symbolem 06KD-L.

2. Nie uwzględniono w całości wniosku dotyczącego zwiększenia wysokości zabudowy do 7 kondygnacji nadziemnych w rejonie ul. Piastowskiej na terenach oznaczonych w planie obowiązującym symbolami 4.7P,U,E,Z i 4.8P,U.

Uzasadnienie:

Potrzeba sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) wynikała przede wszystkim z konieczności aktualizacji i uzupełnienia ustaleń planu w zakresie m.in. doprecyzowania wysokości zabudowy w metrach w związku z określeniem tego parametru jedynie w ilości kondygnacji nadziemnych. Na terenach oznaczonych w planie obowiązującym symbolami 4.7P,U,E,Z i 4.8P,U maksymalną wysokość zabudowy ustalono do 3 kondygnacji nadziemnych. Dla zabudowy produkcyjno-usługowej przyjmuje się wysokość pierwszej kondygnacji maksymalnie do 5 m, a pozostałych - do 4 m (razem ze stropami). Ponadto należy uwzględnić wysokość przekrycia budynku - do 3 m. W sumie daje to maksymalną wysokość wynoszącą ok. 16 m. W projekcie zmiany planu przewiduje się ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących, biorąc pod uwagę m.in. przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania, a także sposób zagospodarowania i zabudowy terenów sąsiadujących z obszarem objętym zmianą planu. W związku z tym, nie przewiduje się, w stosunku do ustaleń obowiązujących, zwiększenia parametru maksymalnej wysokości zabudowy do wysokości odpowiadającej siedmiu kondygnacjom nadziemnym.

3. Uznano za bezprzedmiotowy wniosek dotyczący zmiany zasad zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczonego w planie obowiązującym symbolem 3.7U,US,ZP,E.

Uzasadnienie:

Wniosek w sprawie zmiany zagospodarowania i zabudowy terenu 3.7U,US,ZP,E nie dotyczy obszaru objętego projektem zmiany planu, ponieważ przedmiotowy teren położony jest poza granicami opracowania. W związku z tym wniosek uznano za bezprzedmiotowy.

III. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. W dniu 25.07.2019 r. Wojewoda Podlaski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzające nieważność uchwały w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”. Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego uchylono ww. rozstrzygnięcie, co spowodowało przywrócenie wykonalności uchwały w sprawie studium, a w konsekwencji konieczność ponowienia procedury opiniowania i uzgodnień przedmiotowego dokumentu.

IV. Projekt zmiany planu wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu. Po raz pierwszy projekt wyłożony był do publicznego wglądu w dniach 14.05-04.06.2021 r. W terminie przewidzianym ustawowo do projektu zmiany planu wpłynęło 14 uwag. Zarządzeniem Nr 565/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 lipca 2021 r. uwzględniono 5 uwag, 7 uwag nieuwzględniono oraz 2 uwagi uznano za bezprzedmiotowe.

V. W związku z uwzględnieniem uwag i wprowadzeniem zmian w projekcie zmiany planu, konieczne było ponowienie procedury planistycznej. Zmieniony projekt planu w dniach 28.04.-18.05.2017 r. został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian. W terminie przewidzianym ustawowo do projektu zmiany planu wpłynęło 6 uwag. Zarządzeniem Nr 844/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 października 2021 r. 1 uwagi nie uwzględniono, 5 uwag uznano za bezprzedmiotowe.

Ostatecznie reasumując wszystkie uwagi złożone do projektu zmiany planu podczas dwóch wyłożeń do publicznego wglądu, 5 uwag uwzględniono, 7 uwag nieuwzględniono oraz 7 uwag uznano za bezprzedmiotowe.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przyjęto następującą argumentację (numerację przyjęto zgodnie z listą nieuwzględnionych uwag):

#### Ad. pkt 1

Podstawą prawną ustalenia w projekcie zmiany planu ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (w tym skrajni dróg i linii kolejowych) oraz naturalnych (w tym drzew), a także reklam, instalacji i urządzeń technicznych (w tym masztów i anten) umieszczanych na obiektach budowlanych do rzędnej 196 m n. p. m. jest ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1970) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Powyższe wytyczne uzyskano od organu uzgadniającego projekt zmiany planu miejscowego Urzędu Lotnictwa Cywilnego w marcu 2019 r.

Pismem AREO/1/32/2019 z dnia 15.01.2019 r. od zarządcy lotniska Białystok Krywlany wpłynęła informacja z aktualną mapą z dokumentacji rejestru lotniska, z naniesionymi powierzchniami ograniczającymi wysokość zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu, z uwzględnieniem istniejących przeszkód lotniczych zgodnie z § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 r. w sprawie klasyfikacji lotnisk i rejestru lotnisk (Dz. U. z 2013 r. poz. 810). Zaktualizowana mapa z dokumentacji rejestracyjnej lotniska została wprowadzona do rejestru lotnisk cywilnych na podstawie Decyzji Prezesa ULC znak ULC-LTL-1/5021-0046/03/18.

Projekt planu miejscowego powinien być zgodny z aktualnymi przepisami odrębnymi. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784) plan powinien uzyskać uzgodnienie ww. organu, dlatego nie można odstąpić od wymaganych ustaleń lub ich zmienić.

#### Ad. pkt 2

Ustalenie stawki procentowej jest obligatoryjnym elementem uchwały wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianę. Powyższe ustalenia zawiera plan obowiązujący z 2008 r. w § 72.

Obowiązek ustalania w planie stawki wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust. 2. pkt 12 ustawy: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4”. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.

Dla terenów, które są przeznaczane pod zabudowę na obszarze miasta przyjęto zasadę ustalenia jednakowej stawki wynoszącej 30%. Zawarcie ww. ustalenia w planie nie oznacza, że opłata ta zostanie naliczona. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, bierze się pod uwagę jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego. Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, tak więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynikać będzie z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego.

#### Ad. pkt 3

Obowiązujące przepisy uniemożliwiają włączenie drogi klasy D dojazdowej 016KD-D bezpośrednio do drogi klasy GP głównej ruchu przyspieszonego 01KD-GP ul. Gen. S. Sosabowskiego. Zgodnie z § 9 pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2016 poz. 124) droga klasy GP powinna mieć powiązania z drogami klasy Z – zbiorczą (wyjątkowo z drogą klasy L - lokalną) i drogami wyższych klas. Włączenie drogi 016KD-D do ul. Sosabowskiego uniemożliwia również istniejący w pobliżu zjazd na drogę 05KD-L, a także skrzyżowanie z drogą klasy G główną 02KD-G ul. Piastowską.

Bezpośrednie włączenie drogi 016KD-D do drogi klasy GP głównej ruchu przyspieszonego 01KD-GP ul. Gen. S. Sosabowskiego stworzyłoby zagrożenie bezpieczeństwa ruchu drogowego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem ze

względem na zasady bezpieczeństwa ruchu drogowego, usytuowanie dwóch skrzyżowań z dróg publicznych w tak bliskim sąsiedztwie spowoduje pogorszenie warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego na ul. Gen. S. Sosabowskiego. Na rozpatrywanym odcinku ul. Gen. S. Sosabowskiego na długości 120 m w przypadku realizacji wnioskowanego podłączenia znajdowałyby się cztery włączenia do drogi. Samochody wjeżdżające i wyjeżdżające będą narażone na możliwość kolizji z jadącymi pojazdami.

Przedmiotową zmianę planu miejscowego podjęto m.in. na wniosek właściciela Zakładu Auto-Zacisze w zakresie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy w północnej i wschodniej części terenu 4.3U,MN, obejmującego przedmiotową nieruchomość. Wychodząc naprzeciw małym i średnim przedsiębiorstwom miasta Białegostoku, mając na celu wspomaganie ich rozwoju, dokonano szczegółowej analizy terenu. Stwierdzono możliwość dokonania zmian zgodnie z wnioskiem. Projekt zmiany planu uwzględnia w całości powyższy wniosek.

W ww. projekcie zmiany planu przesunięto o 5 m linię rozgraniczającą terenu 4.3U,MN od strony ul. Gen. S. Sosabowskiego w stronę ul. Gen. S. Sosabowskiego, uwalniając w ten sposób część działki wnioskodawcy. W obecnie obowiązującym planie linia rozgraniczająca drogi od strony północnej nieruchomości wchodzi 15 m w głąb terenu 4.3U,MN. W projekcie zmiany planu zmniejszono tę odległość o 5 m, pozostawiając pas o szerokości 10 m, który jest niezbędny w celu wydzielenia drogi 016KD-D. Nieprzekraczalna linia zabudowy przebiegająca obecnie w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg przyległych również została przesunięta na korzyść wnioskodawcy od strony północnej oraz od strony wschodniej (w sposób nietypowy).

Jednocześnie, przewiduje się ponowne przeanalizowanie możliwości zmiany linii rozgraniczających drogi 05KD-L w sposób umożliwiający lokalizację miejsc postojowych warsztatu samochodowego.

#### Ad. pkt 4

Zmianę planu podjęto m.in. ze względu na konieczność aktualizacji i uzupełnienie ustaleń planu w zakresie m.in. określenia wysokości zabudowy w metrach, oprócz podanych w planie obowiązującym ilości kondygnacji nadziemnych. W projekcie zmiany planu, mając na uwadze możliwość lokalizacji ustalonej w planie obowiązującym liczby kondygnacji, zróżnicowano wysokość zabudowy w zależności od zastosowanego dachu w budynku (ze względu na istniejące budynki), tj. do 10 m dla budynków z dachami płaskimi i do 12 m dla budynków z dachami innymi, niż płaskie.

W projekcie zmiany planu w sposób wyważony zwiększono już intensywność zabudowy w stosunku do planu obowiązującego poprzez zwiększenie wskaźnika intensywności z 0,8 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i z 1,2 dla zabudowy usługowej na 2 dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz z 0,5 na 1,6 dla zabudowy mieszkaniowej.

Dalsze zwiększanie intensywności zabudowy poprzez ustalenie wnioskowanych parametrów i wskaźników zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz zmniejszenie terenu biologicznie czynnego, spowodowałoby m.in. pogorszenie warunków funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa usługowa może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej i dodatkowe zwiększenie jej intensywności w konsekwencji może prowadzić do uzasadnionych roszczeń finansowych z tego tytułu. W planach miejscowych Białegostoku tereny zabudowy usługowej z enklawami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mają mniejszą intensywność zabudowy w stosunku do terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### Ad. pkt 5 i 6

Wyodrębniony w projekcie zmiany planu jako samodzielny teren 4.7.2P,U,IT,ZP pas linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, położony jest w planie obowiązującym na terenie 4.7P,U,E,Z przeznaczonym pod urządzenia elektroenergetyczne i zabudowę z nimi związaną, produkcyjną i usługi oraz zieleń w pasie linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia. Ponadto zgodnie z ustaleniami § 51 ust. 2 pkt 2 planu obowiązującego ewentualne nowe budynki produkcyjne i usługowe należy lokalizować w pierzei ulicy 06KD-L, która nie przylega do obszaru pasa linii elektroenergetycznych. Oznacza to, że pas linii elektroenergetycznych 110 kV obecnie przeznaczony jest pod zieleń bez możliwości lokalizacji budynków. Ponadto, na rysunku planu obowiązującego brak jest nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej, co również potwierdza brak możliwości realizacji budynków na tym terenie.

W projekcie zmiany planu pas linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, został wyodrębniony jako oddzielny teren 4.7.2P,U,IT,ZP z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną i usługową, infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną z możliwością lokalizacji budynków. Oznacza to, że w projekcie zmiany planu polepszone warunki terenu 4.7.2P,U,IT,ZP (pasa linii elektroenergetycznych 110 kV) w stosunku do planu obowiązującego.

Przeznaczenie w planie obowiązującym obszaru pasa linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV pod zieleń bez możliwości lokalizacji zabudowy wynikał m.in. z istniejących warunków fizjograficznych obszaru. Teren ten, oznaczony w projekcie zmiany planu 4.7.2P,U,IT,ZP, położony jest na obszarze stale i okresowo podmokłym doliny Dolistówki. Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” również uwzględniają istniejące uwarunkowania poprzez objęcie ww. terenu systemem przyrodniczym wspomagającym, stanowiącym uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikającym w obszary zurbanizowane. Na tych terenach należy dążyć do kształtowania zabudowy o charakterze ekstensywnym, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Doliny rzek stanowią naturalny i podstawowy odbiornik wód deszczowych. Niezbędne jest utrzymanie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej na tych obszarach, żeby nie doprowadzać do wzrostu odpływu powierzchniowego, zmniejszenia infiltracji wód opadowych, a co za tym idzie zmniejszenia retencji gruntowej.

Z tego względu w projekcie zmiany planu na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP przy określaniu parametrów i wskaźników zabudowy, wyznaczono mniejszą intensywność zabudowy (tj. mniejszy wskaźnik intensywności zabudowy, mniejszą powierzchnię zabudowy, większy procent terenu biologicznie czynnego), niż na terenach 4.7.1P,U,IT,ZP i 4.8P,U. Takie ustalenia planu pomagają zachować równowagę pomiędzy elementami środowiska naturalnego i stworzonego przez człowieka.

W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi dotyczącej ustalenia na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP wskaźników zagospodarowania i zabudowy takich, jakie wyznaczono na terenach 4.7.1P,U,IT,ZP lub 4.8 P,U.

Działka nr 88/2 w planie obowiązującym położona jest w części na terenie oznaczonym symbolem 4.7P,U,E,Z (opisanym powyżej) oraz w części na terenie 4.8P,U przeznaczonym pod zabudowę produkcyjną i usługową.

Projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń ww. Studium, w którym na terenach obejmujących ww. nieruchomość nie ma wyznaczonych obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Ze względu na wyżej opisane obecne przeznaczenie, warunki ekofizjograficzne i ustalenia Studium nie uwzględnia się uwagi dotyczącej włączenia działki nr 88/2 do terenu 4.8P,U i umożliwienia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Ad. pkt 7

Zgodnie z art. 1 i 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest podstawowym elementem kształtowania ładu przestrzennego. Tablice i urządzenia reklamowe obecne w przestrzeni miejskiej, a w szczególności ich zwykle dowolna i przypadkowa lokalizacja, bardzo silnie wpływają, często negatywnie, na wygląd i odbiór tej przestrzeni, która jest dobrem wspólnym wszystkich mieszkańców.

W planach miejscowych sporządzanych na obszarze Białegostoku ustalenia dotyczące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych redagowane są w sposób ujednolicony dla całego miasta, z uwzględnieniem położenia i charakteru poszczególnych stref miejskich oraz przeznaczenia terenów.

W zakresie ustaleń dotyczących tablic i urządzeń reklamowych na osiedlach mieszkaniowych oraz na terenach, gdzie przeważa zabudowa mieszkaniowa wprowadza się ograniczenia w zakresie lokalizacji wolno stojących wielkoformatowych tablic reklamowych. W przestrzeni miasta lokalizację wielkoformatowych tablic reklamowych przewiduje się poza tymi terenami, w strefach produkcyjno-usługowych Białegostoku oraz w rejonie głównych dróg wjazdowych do miasta.

Lokalizację wielkoformatowych tablic reklamowych w przestrzeni miasta Białegostoku przewiduje się głównie wzdłuż głównych dróg na terenach produkcyjno-usługowych położonych na obrzeżach miasta. Wnioskowane tereny 4.1.1U,ZP i 4.2U należą do kompleksu funkcjonalno-przestrzennego terenów o zróżnicowanej funkcji, położonego pomiędzy torami kolejowymi i drogami głównymi ul. Gen. S. Sosabowskiego, ul. Piastowską i ul. Wasilkowską, przylegającego do obszaru centrum miasta.

W związku z tym w projekcie zmiany planu dopuszczono w pasie o szerokości 70 m od linii rozgraniczających głównych dróg ul. Gen. S. Sosabowskiego i ul. Piastowskiej, lokalizację tablic reklamowych o formatach pośrednich większych, niż w centrum miasta i mniejszych, niż na obrzeżach miasta, o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej do 12 m<sup>2</sup>, maksymalnej wysokości do 6 m i maksymalnej szerokości do 4 m.



Zmiana ustaleń w zakresie znacznego zwiększenia gabarytów szyldów umieszczanych na budynkach oraz wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych w zaproponowany sposób, spowodowałoby chaos przestrzenny i wizualny oraz negatywny odbiór przestrzeni miejskiej. Byłaby sprzeczna z kształtowaniem ładu przestrzennego.

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) - etap I Gmina Białystok po zrealizowaniu nowej zabudowy o maksymalnych parametrach (zgodnie z ustaleniami zmiany planu), może osiągnąć dodatni bilans finansowy ok. 4 049 023 zł/rocznie. Nie zachodzi potrzeba wykupu terenów, ani zwiększenia nakładów na infrastrukturę należącą do zadań własnych gminy. Mogą jednak wystąpić wydatki z tytułu budowy oświetlenia ulicy 06KD-L, szacowane na około 94 336,00 zł. Koszty dotyczące realizacji zmiany planu zostaną pokryte głównie zarówno z istniejących, jak i nowych podatków za nieruchomości.

Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) - etap I”.

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) - etap I.

- 1) zwiększenia wysokości instalacji i urządzeń technicznych z 196 m n.p.m. do 220 m n. p. m.;
- 2) wyłączenia terenów 4.1.1U,ZP i 4.2U z wyznaczenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%;
- 3) włączenia drogi 016KD-D do ul. Gen. S. Sosabowskiego i likwidacji połączenia tej drogi z drogą 05KD-L;
- 4) ustalenia na terenie 4.3U,MN dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej wskaźnika intensywności - maksimum 2,5, powierzchni zabudowy - maksimum 50 %, terenu biologicznie czynnego – minimum 10 % oraz wysokości budynków z dachami płaskimi do 12 m;
- 5) ustalenia na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP wskaźników zagospodarowania i zabudowy takich, jakie wyznaczono na terenach 4.7.1P,U,IT,ZP lub 4.8 P,U;
- 6) włączenia działki nr 88/2 do terenu 4.8P,U i umożliwienia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) weryfikacji ustaleń dotyczących tablic i urządzeń reklamowych na terenach 4.1.1U,ZP, 4.2U i 4.3U,M.