

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek  
w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm<sup>1)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej 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.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 18,5 ha, ograniczony ulicami: Studzienną, Rzemieślniczą, Antoniuk Fabryczny, Ogrodniczki i doliną rzeki Białej.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków, takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej od 20° do 45° i tę samą długość, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń elementów zewnętrznych budynków, takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;

<sup>1)</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185 i 2747.

- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10)  **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 11)  **obiektach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o szczególnych wartościach architektonicznych lub historycznych, stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 18) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 19) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 20) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych zlokalizowanych w parterze lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 21) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 22) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

- 23) **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;
- 24) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 **ust. 1 pkt 8 i 9**, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) bram i podcieni – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
  - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozróżnieniem 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,
  - 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, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) 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),
  - g) 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),
  - h) 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 ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych, miejsc postojowych, drzew projektowanych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia obiektów niezabytkowych objętych ochroną oraz drzew wartościowych i szpalerów drzew wskazanych do zachowania.

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

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

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 3) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt 4;
- 4) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. szkoły, przedszkola i żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3);
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 7) **KX** – parkingi;
- 8) **KPR** – ciąg pieszy i rowerowy;
- 9) **ZP** – zieleń urządzona;
- 10) **IT** – infrastruktura techniczna.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

§ 6. 1. 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.

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

- 1) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

3. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

4. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi/obowiązującymi liniami zabudowy na terenach **MW**, **MW,U** i **U** zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia szczegółowe planu):

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

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

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

- b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę oraz zielen towarzyszącą,
  - c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami – w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących głównych ciągów pieszych.

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

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

**3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków**, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych, ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach.

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

## Rozdział 2.

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

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 15;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania;
- 4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 5) lokalizację zieleni w obrębie terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ich zagospodarowanie:
  - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
  - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
  - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. **W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. jesionów, lip, klonów, dębów, sosen, kasztanowców i modrzewi **oraz szpalerów drzew wskazanych do zachowania** oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się:
  - a) wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia – **z zastrzeżeniem lit. b**,
  - b) wycinkę drzew rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenie **4.3UO**, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. **W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”**, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
  - b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
    - istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
    - standardy projektowania, o których mowa w § 7 ust. 4, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
  - c) lokalizację placów zabaw i miejsc rekreacji,
  - d) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem,
  - b) terenowych urządzeń sportowych,
  - c) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
  - d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
  - e) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,

f) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”),

g) stojaków na rowery.

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

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

- 1) na terenach **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **z zastrzeżeniem pkt 6;**
- 2) na terenach **MN,U** i **MW,U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych **z zastrzeżeniem pkt 4 i 6;**
- 3) na terenach **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, **z zastrzeżeniem pkt 4 i 6;**
- 4) na terenie o symbolu **4.3UO** lub innych terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) na terenie **7.2IT,ZP** i **8.1IT, ZP** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem, np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 11.** Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, zabytki włączone do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

**§ 12. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe obiekty, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:**

- 1) krzyż usytuowany przy skrzyżowaniu ulic Antoniuk Fabryczny i Ogrodniczki,
- 2) krzyż przy ul. Ogrodniczki 26/1.

2. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w **ust. 1**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej formy,
- 2) zagospodarowanie terenu wokół z wykorzystaniem zieleni, o właściwej ekspozycji obiektów.

3. W przypadku zmiany formy ochrony obiektów, o których 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) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;
- 2) teren zieleni urządzonej: **7.2IT,ZP** i **8.1IT,ZP;**
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1.**

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
    - b) oświetlenia,
    - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
    - d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
    - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,
    - g) stojaków na rowery;
  - 3) zakazuje się:
    - a) budowy budynków,
    - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.
3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, zostały określone w § 42.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 15. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania 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 258 m n.p.m.**

§ 18. 1. Ustala się strefę ochronną radiolinii – SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 07'38'' 23 E 08'57'') – RTCN Krynice (gm. Dobrzyniewo Kościelne, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 13'52'' 23 E 01'28'') o szerokości 60 m, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się **ograniczenie wysokości zabudowy do 35 m n.p.t.**

#### **§ 19. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:**

- 1) lokalizacji:



- a) obiektów obsługi komunikacji, tj. stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, stacji obsługi pojazdów, lakierni, warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych, z wyłączeniem terenu o symbolu 4.2U oraz terenu istniejących usług na obszarze 6MN;
  - b) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
  - c) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spoielarni zwłok;
  - d) garaży typu „blaszak”;
  - e) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 14 ust. 2 pkt 2;
- 2) gospodarowania odpadami, tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m, z zastrzeżeniem § 41 ust. 3 i § 42 ust. 3;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
  - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
  - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
    - dla przewodów izolowanych – 5 m,
    - dla przewodów nieizolowanych – 7 m.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.
3. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice – położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
    - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
    - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
  - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych – wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;

- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Studziennej 10 (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Rzemieślniczej 15A oraz przy ul. Studziennej 16 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Rzemieślniczą i Antoniuk Fabryczny;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:**

- 1) **1KD-L** (ul. Rzemieślnicza), **2KD-D** (ul. Ogrodniczki), **3KD-D** (ul. Studzienna), **4KD-D** (ul. Gromadzka), **5KD-D** (ul. Fiedorowicza), **6.1KD-D** i **6.2KD-D** (ul. Długa) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **7KDW** (ul. Gromadzka), **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 3) **12KPR** przeznacza się pod ciąg pieszy i rowerowy.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu obsługującego: **1KD-L**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6.1KD-D**, **6.2KD-D**;
- 2) drogi wewnętrzne: **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**;
- 3) ciąg pieszy i rowerowy: **12KPR**.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego (położonymi poza granicami planu) i wybranymi ulicami układu obsługującego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

1) dróg publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:

- a) **1KD-L** – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy część terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „A” – **zagospodarowanie z uwzględnieniem ust. 6**,
- b) **2KD-D** – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy część terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „B”, „C” i „D” – **zagospodarowanie z uwzględnieniem ust. 6**,
- c) **3KD-D** – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy część terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „E” – **zagospodarowanie z uwzględnieniem ust. 6**,
- d) **4KD-D** – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy część terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „F” i „G” – **zagospodarowanie z uwzględnieniem ust. 6**,
- e) **5KD-D** – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu zakończona placem do zawracania, przechodząca w ciąg pieszy,
- f) **6.1KD-D**, **6.2KD-D** – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

2) dróg wewnętrznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**:

- a) **7KDW** – droga wewnętrzna,
- b) od **8KDW** do **10KDW** – drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi,

c) **11 KDW** – droga wewnętrzna;

3) ciągu pieszego i rowerowego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 3: 12KPR** – ciąg pieszy i rowerowy, niezbędny dojazd techniczny.

5. Szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągu pieszego i rowerowego w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

6. Na części terenów wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych od „A” do „G”, przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych dopuszcza się istniejące zagospodarowanie oraz remont i wymianę istniejących elementów zagospodarowania, do czasu realizacji ustaleń planu, tzn. lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej.

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

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

3) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

e) szkoły, przedszkola, żłobki – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

4) usługi inne niż wymienione w **pkt 3** – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

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

## **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 i w drogach wewnętrznych:**

1) ustala się:

a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,

b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w **lit. b-e**,

- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozządzie, 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 istniejących ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach: Antoniuk Fabryczny (poza granicami planu), Rzemieślniczej (**1KD-L**), Ogrodniczki (**2KD-D**), Studziennej (**3KD-D**) 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: Długiej (**6.1KD-D** i **6.2KD-D**), Ogrodniczki (**2KD-D**), Rzemieślniczej (**1KD-L**), Gromadzkiej (**4KD-D**) 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 15**,
- 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 kolektora kanalizacji deszczowej przebiegającego na terenach **7.2IT,ZP**, **6.1KD-D**, **8.1IT,ZP** oraz do kanalizacji deszczowej w ulicach: Ogrodniczki (**2KD-D**), Studziennej (**3KD-D**), Gromadzkiej (**4KD-D**), Rzemieślniczej (**1KD-L**) 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:
- przetwarzania energii elektrycznej,
  - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
  - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
  - wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż rzeki Białej (poza granicami planu), wzdłuż ulic Ogrodniczki (**2KD-D**), Rzemieślniczej (**1KD-L**), Blokowej (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

- innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
- 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:

- ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- doprowadzenie gazu z istniejących ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: Ogrodniczki (**2KD-D**), Rzemieślniczej (**1KD-L**), Studziennej (**3KD-D**), Antoniuk Fabryczny (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- stosowanie gazów opałowych,
- 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:

- zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN GPZ-1, RPZ-8 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- 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 układem osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnątrz zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- 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:

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

### **§ 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 wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

## **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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1MW, 2.1MW, 3.1MW i 3.2MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego zabudowę usługową w parterach budynków.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35%, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 65%,
- d) wysokość budynków – maksimum 16 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z § 7 ust. 2;

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

5) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zagospodarowanie części terenów wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 8 ust. 1 i 3.

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

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.2MW,U, 1.3MW,U, 2.2MW,U, 3.3MW,U i 3.4MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej, a także rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30%, przy czym na części terenu **1,2MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 40%,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 2, przy czym na części terenu **1,2MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – od 0 do 3,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 20%,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 35%, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 65%,

- na części terenu **1,2MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – minimum 25%,

d) wysokość budynków:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

-- z dachami symetrycznymi – maksimum 10 m,

-- z dachami płaskimi – maksimum 8 m,

- na części terenu **1,2MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego:

-- „A” – maksimum 11 m,

-- „B” – maksimum 17 m,

- pozostała zabudowa – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

- w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy symetryczne lub płaskie,

f) miejsca postojowe:

- zgodnie z § 24 ust. 2 – na części terenu **3.4MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”,

- zgodnie z § 24 ust. 1 – na pozostałych terenach;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

3) zabudowa wzdłuż ulic Ogrodniczki, Gromadzkiej, Studziennej, Fiedorowicza – w formie zabudowy pierzejowej zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 20, nie dotyczy zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 2;

4) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z § 7 ust. 2;

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

6) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz części terenów wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 8 ust. 1 i 3.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

6. Projektowanie zabudowy wielorodzinnej i usługowej z uwzględnieniem powiązań z przestrzeniami publicznymi i z zachowaniem ogólnodostępnego charakteru.

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

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.4KX** przeznaczony jest pod parking 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**.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 3,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
- d) wysokość budynków – maksimum 16 m,
- e) dachy – płaskie;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

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 sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

**§ 37. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.3U i 4.2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

**2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15%,
- d) wysokość budynków – maksimum 16 m,
- e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 24 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 24 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

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

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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



**§ 38.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.3UO** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe oraz usługi związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%,
- d) wysokość budynków – maksimum 16 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:
  - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 24 ust. 2**,
  - dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 24 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

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

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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).

**§ 39.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1MN,U** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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**.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 20%,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 40%,

d) wysokość budynków:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
  - z dachami symetrycznymi – maksimum 10 m,
  - z dachami płaskimi – maksimum 8 m,
- zabudowa w całości o funkcji usługowej – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie,

- w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy symetryczne lub płaskie,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

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 sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

**§ 40.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.1MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz 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**.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
- d) wysokość budynków – maksimum 10 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od przyległej drogi publicznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

**§ 41.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.2MN, 6MN, 7.1MN, 8.2MN i 9MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. W zakresie istniejącej na terenie **7.1MN** infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:

1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający jej eksploatację i zapewnienie dostępu do ogólnomiejских sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę, rozbudowę, odbudowę i remont;
- b) zmianę jej lokalizacji;
- c) rozbiórkę, w przypadku jej likwidacji lub przeniesienia na inny teren.

4. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie **8.2MN** i **9MN** – maksimum 40%,
- na pozostałych terenach – maksimum 30%,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 0,8,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenie **8.2MN** i **9MN** – minimum 10%,
- na pozostałych terenach – minimum 40%,

d) wysokość budynków:

- w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi – maksimum 10 m,
- w przypadku zabudowy z dachami płaskimi – maksimum 8 m,

e) geometria dachów, z zastrzeżeniem **ust. 8**:

- na terenie **8.2MN** i **9MN** – dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- na pozostałych terenach – dachy symetryczne lub płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 24 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

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

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

7. Na terenie **8.2MN** i **9MN** zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych.

8. Dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w **ust. 5 pkt 1 lit e**, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

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

**§ 42. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **7.2IT,ZP** i **8.1IT,ZP** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. W zakresie istniejącej na terenach, o których mowa w ust. 1, infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:

1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający jej eksploatację i zapewnienie dostępu do ogólnomiejских sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę, rozbudowę, odbudowę i remont,
- b) zmianę jej lokalizacji,
- c) rozbiórkę, w przypadku jej likwidacji lub przeniesienia na inny teren.

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

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 70%;
- 2) obsługę komunikacyjną – od dróg publicznych;
- 3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności – z zastrzeżeniem **ust. 3 pkt 1**;
- 4) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejącego drzewostanu i zadrzewień.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,
  - b) placów zabaw i miejsc rekreacji,
  - c) terenowych urządzeń sportowych,
  - d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
  - e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.;
- 2) zakazuje się budowy budynków.

7. 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**

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

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

- 1) Nr LXIX/710/98 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie zmian miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku i miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (rejon ul. Długiej) (Dz. Urz. W. Białostockiego Nr 14, poz. 93 z 06.07.1998 r.);
- 2) Nr XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej) w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 174, poz. 2068, z 2017 r. poz. 356 i 4107).

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**

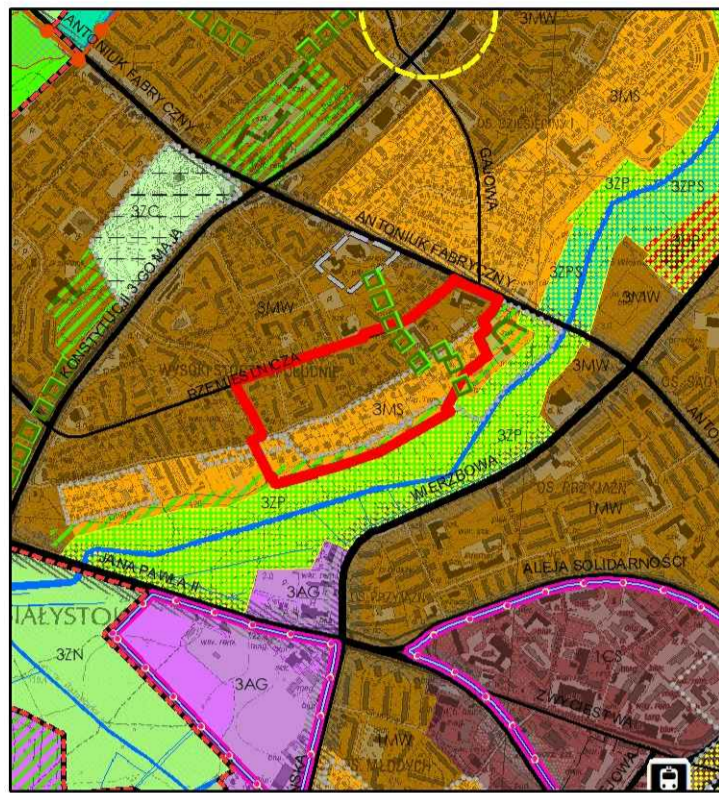
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA WYSOKI STOCZEK W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC OGRODNICZKI I GROMADZKIEJ

SKALA 1: 1000

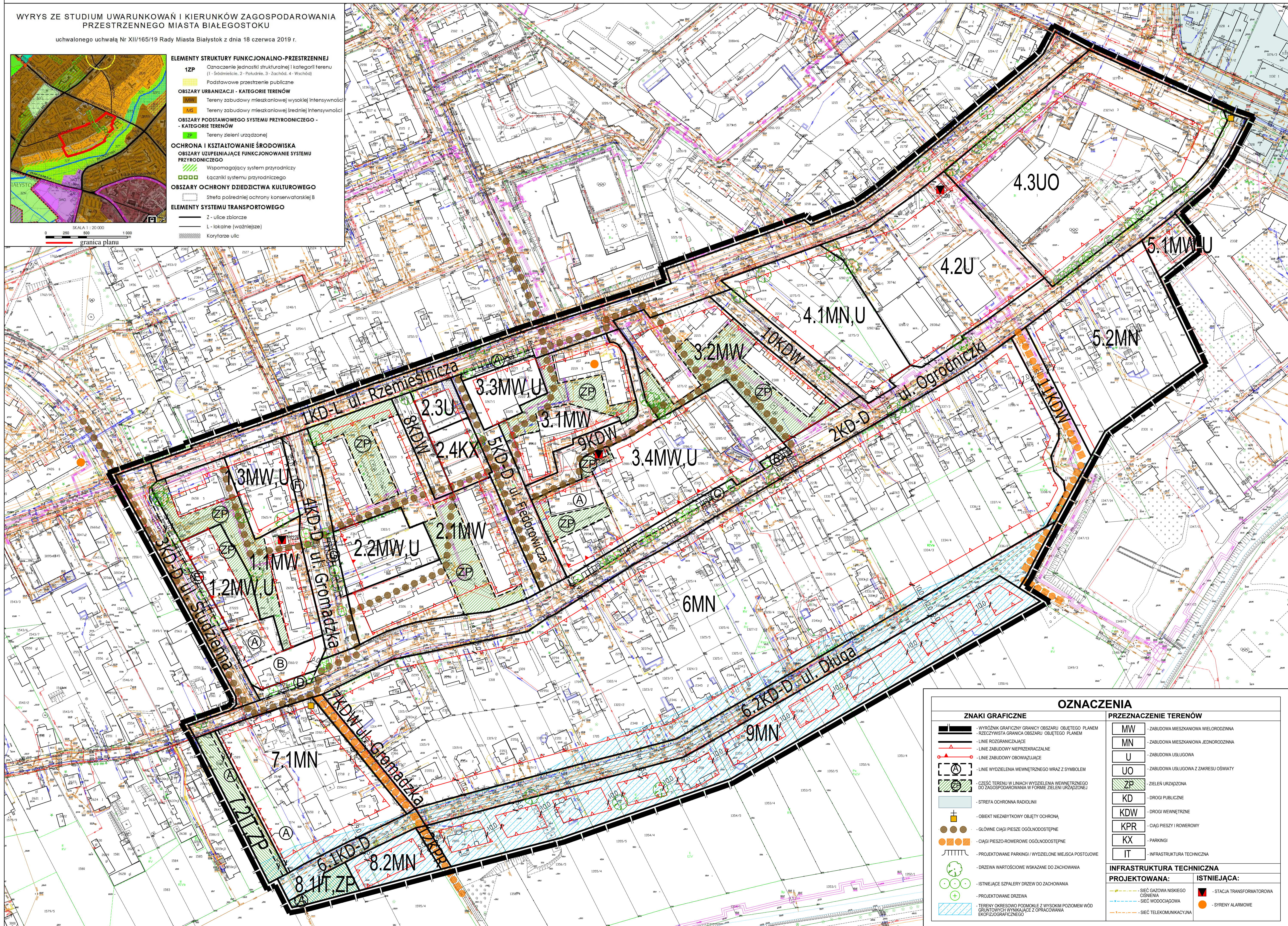


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.



- ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**
- IZP** Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
  - Podstawowe przestrzenie publiczne
  - OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**
    - UW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
    - MS** Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
  - OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW**
    - ZP** Tereny zieleni urządzonej
  - OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA**
  - OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**
    - Wspomagający system przyrodniczy
    - Łączniki systemu przyrodniczego
  - OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
    - Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B
  - ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**
    - Z - ulice zbornicze
    - L - lokale (ważniejsze)
    - Korytarze ulic



OZNACZENIA	
<b>ZNAKI GRAFICZNE</b>	<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</li> <li>GRANICZĄCY OBSZAR PLANU</li> <li>LINE ROZGRANICZAJĄCE</li> <li>LINE ZABUDOWY NIENRZECZAJALNE</li> <li>LINE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE</li> <li>LINE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBIEM</li> <li>CZĘŚĆ TERENU W LINIACH WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI URZĄDZONEJ</li> <li>STREFA OCHRONNA RADIOLINI</li> <li>OBIEKT NIEZABYTKOWY OBJĘTY OCHRONĄ</li> <li>GLÓWNE CIĄGI PIESZO OGÓLNOODOSTĘPNE</li> <li>CIĄGI PIESZO-ROWEROWE OGÓLNOODOSTĘPNE</li> <li>PROJEKTOWANE PARKINGI / WYDZIELENE MIEJSCA POSTOJOWE</li> <li>DRZEWA WARTOŚCIOWE WSKAZANE DO ZACHOWANIA</li> <li>PROJEKTOWANE DRZEWA</li> <li>TERENY OKRESOWO PODDOKŁE Z WYSOKIM POZIOMEM WÓD GRUNTOWYCH WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA ENKLIPIGRAFICZNEGO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>MW</b> - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA</li> <li><b>MN</b> - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA</li> <li><b>U</b> - ZABUDOWA USŁUGOWA</li> <li><b>UO</b> - ZABUDOWA USŁUGOWA Z ZAKRESU OSWIATY</li> <li><b>ZP</b> - ZIELEŃ URZĄDZONA</li> <li><b>KD</b> - DROGI PUBLICZNE</li> <li><b>KDW</b> - DROGI WEWNĘTRZNE</li> <li><b>KPR</b> - CIĄG PIESZY I ROWEROWY</li> <li><b>KX</b> - PARKINGI</li> <li><b>IT</b> - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</li> </ul>
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	
<b>PROJEKTOWANA:</b>	<b>ISTNIEJĄCA:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>SIEĆ GAZOWA NISKIEGO CIŚNIENIA</li> <li>SIEĆ WODOCIĄGOWA</li> <li>SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>STACJA TRANSFORMATOROWA</li> <li>SYRENY ALARMOWE</li> </ul>

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2023 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2023 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**



## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXV/376 Rady Miasta Białystok z dnia 25 maja 2020 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako etap kolejnych działań planistycznych - II. Projekt planu jest zgodny z ww. 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.

Projekt planu obejmuje obszar ok. 18,5 ha ograniczony ulicami: Studzienną, Rzemieślniczą, Antoniuk Fabryczny, Ogrodniczki i doliną rzeki Białej. W kwartałach pomiędzy ulicami Ogrodniczki i Długą znajduje się ukształtowana tkanka zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a pomiędzy ulicami Rzemieślniczą i Ogrodniczki zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i jednorodzinna, a także kwartał zabudowy usługowej. Teren od południa sąsiaduje z doliną rzeki Białej, a od wschodu przylega do ul. Antoniuk Fabryczny, będącej ważnym elementem układu komunikacyjnego miasta.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowego projektu planu wynikała przede wszystkim z konieczności uporządkowania zabudowy mieszkaniowej różnej intensywności i przeciwdziałania konfliktom funkcjonalno-przestrzennym na tym terenie. Ponadto na fragmencie przedmiotowego obszaru obowiązuje uchwała Nr LXIX/710/98 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku i miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (rejon ul. Długiej), który jest częściowo nieaktualny i wymaga zmiany. Obszar opracowania obejmuje też działkę położoną na obszarze, gdzie obowiązuje uchwała Nr XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej) w Białymstoku. O zmianę planu w tym zakresie były składane wnioski od mieszkańców.

Przedmiotowy teren przeznacza się głównie pod zabudowę mieszkaniową o różnej intensywności. W projekcie planu utrzymano istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, pomiędzy ulicami Ogrodniczki i Długą (4.1MN,U, 5.2MN, 6MN, 7.1MN, 8.2MN i 9MN). Ze względu na charakterystyczny, uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w większości wolno stojącej i bliźniaczej, tworzącej zespół jednorodny, o dobrym stanie zagospodarowania i zachowania, nie wykazujący cech obszaru zdegradowanego, nie było potrzeby przekształceń w kierunku innych funkcji. Została przeprowadzona analiza ww. terenów pod kątem wprowadzenia dodatkowej ochrony konserwatorskiej, zgodnie ze wskazaniem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, która nie wykazała unikatowych walorów obszaru i poszczególnych budynków, dlatego też nie było konieczności wprowadzenia dodatkowych zapisów w projekcie planu. W rejonie ulic Rzemieślniczej, Ogrodniczki i Studziennej występuje natomiast istniejąca zabudowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna, dlatego też w projekcie planu zakłada się na tych terenach możliwość intensyfikacji zabudowy poprzez możliwość przekształcenia istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną (1.2MW,U, 1.3MW,U, 2.2MW,U, 3.3MW,U i 3.4MW,U). W związku z przewidywanymi przekształceniami tego obszaru przewidziano też na niektórych terenach poszerzenia ulic. Wskazano też w zabudowie wielorodzinnej istniejące tereny zieleni urządzonej wraz z drzewostanem do zachowania. Ponadto w projekcie planu w rejonie ul. Antoniuk Fabryczny przewidziano możliwość kontynuacji i lokalizacji nowej zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (oświata). Ustalono również obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i wskazano ogólnodostępne ciągi piesze.

W projekcie planu ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy na poszczególnych kwartałach. Parametry nowej zabudowy są kształtowane z uwzględnieniem i w nawiązaniu do

gabarytów zabudowy już istniejącej. Wysokość zabudowy zakłada się maksymalnie do 16 – 17 m w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i do 10 m w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Określone zostały również poszczególne zasady zagospodarowania terenów. Powierzchnia biologicznie czynna kształtująca się w projekcie od minimum 10% – 15% głównie na terenach zabudowy usługowej, poprzez minimum 35% – 40% na terenach zabudowy mieszkaniowej, do minimum 65% – 70% na terenach ZP. Tereny 8.2MN i 9MN, położone bezpośrednio przy ul. Długiej, obejmują niewielką część działek geodezyjnych przeznaczoną pod zabudowę. Pozostałe części tych działek są objęte ustaleniami innego planu (uchwała Nr XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r.) z przeznaczeniem pod zieleni urządzoną, gdzie teren biologicznie czynny określono na minimum 85% – 90%. W związku z powyższym, w celu umożliwienia prawidłowej zabudowy tych działek, tereny 8.2MN i 9MN mają odmienne ustalenia zarówno co do powierzchni biologicznie czynnej (minimum 10%) jak i powierzchni zabudowy (40%). Ponadto istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku planu. Powierzchnię zabudowy określono od maksimum 30% (m.in. obszar MW, MW,U i MN) do maksimum 40% m.in. na obszarach 8.2MN, 9MN i 4.3UO. Na terenie opracowania występują też tereny wyłączone z zabudowy (7.2IT,ZP i 8.1IT,ZP), które przewidziane są pod lokalizację zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, uwzględniając tym samym występowanie na tym obszarze ważnej z punktu widzenia miasta infrastruktury ogólnomiejscowej (kanalizacja deszczowa).

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej wynoszącą 30% i służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, zieleni urządzoną i infrastrukturę ustalono na 0% z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. północna część przedmiotowego obszaru określona została jako **3MW, oznaczająca tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności**. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz funkcje uzupełniające: zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych (służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców), zabudowę z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacji, infrastruktury technicznej oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Południowa część obszaru objętego projektem planu oznaczona została jako **3MS – oznaczająca tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności**. Funkcja podstawowa to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie). Na tym terenie funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa usługowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Dodatkowo teren ten został objęty strefą **pośredniej ochrony konserwatorskiej B**, która obejmuje obszary, historyczne układy urbanistyczne i ruralistyczne osiedli mieszkaniowych, zespoły budowlane (w tym zabudowy produkcyjnej) i otoczenie zabytków, podlegające rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. W strefie B należy dążyć do: utrzymania formy przestrzennej historycznych układów urbanistycznych, w tym m.in. przebiegu ulic i innych przestrzeni publicznych, charakteru zabudowy, linii zabudowy i gabarytów wysokościowych; zachowania obiektów o wartościach kulturowych, będących w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości, z dopuszczeniem przywrócenia historycznych gabarytów wysokościowych, formy dachu, rodzaju pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej; zachowanie walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektów o wartościach kulturowych; dostosowywanie obiektów do nowych funkcji przy zachowaniu walorów kulturowych.

Ponadto na niewielkim fragmencie występuje też **wspomagający system przyrodniczy miasta** tworzący obszar, na którym funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze są równoważone. Stanowi on uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikające w obszary zurbanizowane. Występuje też łącznik systemu przyrodniczego, który ma umożliwiać zachowanie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy elementami systemu podstawowego i wspomagającego, pełniący funkcję dróg zasilania, a także zwiększający oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

**Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.**

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W opracowywanym projekcie 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 wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m.in. składanie wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskując niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym terminie wpłynęło 16 wniosków od osób prywatnych oraz 2 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia. Uwzględniono 5 wniosków dotyczących m.in. wyznaczenia ogólnodostępnych miejsc parkingowych, pozostawienia wartościowych drzew i istniejącej zieleni oraz lokalizacji placów zabaw przy planowaniu nowej zabudowy, nie uwzględniono 9 wniosków dotyczących m.in. umożliwienia likwidacji istniejącej kanalizacji deszczowej, pozostawienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym terenie objętym planem i uwzględnienia ogólnodostępnych miejsc parkingowych na terenie nowej zabudowy jako uzupełnienia miejsc postojowych zlokalizowanych w kondygnacjach podziemnych, 2 wnioski uznano za bezprzedmiotowe dotyczące m.in. rozszerzenia zakresu opracowania o tereny sąsiednie. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku nr 1137 z dnia 11 października 2022 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 grudnia 2022 r. do 19 stycznia 2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 02 lutego 2023 r. nie wpłynęły uwagi.

**W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej.**

#### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie ujemny i wyniesie około (-) **2 970 456,39 zł**. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej”. W planie zakłada się m.in. budowę nowych nawierzchni dróg wraz z wykupami terenów pod drogi oraz konieczną infrastrukturą techniczną. Ponadto zakłada się też wpływy wynikające z podatków od nieruchomości i nowo wybudowanych budynków. Wykazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie. Powyższa analiza jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji.