

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wygoda i Jaroszkówka  
w Białymstoku w rejonie ulic Wasilkowskiej i Traugutta – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wygoda i Jaroszkówka w Białymstoku w rejonie ulic Wasilkowskiej i Traugutta – etap I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wygoda i Jaroszkówka w Białymstoku w rejonie ulic Wasilkowskiej i Traugutta – etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 50,6 ha, ograniczony ulicami: Wasilkowską i Poleską, terenami kolejowymi, bocznica kolejową oraz ulicami: Gen. Władysława Andersa, Władysława Warneńczyka, Władysława Łokietka, Kątową i Gen. Stanisława Sosabowskiego.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **budynkach / pomnikach / krzyżach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki / pomniki / krzyże o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość z wyjątkiem lukarn i zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688.

<sup>2)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.

- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 11) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – 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 układ 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) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 20) **terenie usług** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 21) **terenie produkcji** – należy przez to rozumieć teren, na którym wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową, tj. seryjną, a także magazyny, bazy, składy;
- 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 izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew

i krzewów, stanowiącą pas zwartej zieleni wysokiej, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

24) **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;

25) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 9 i 10**, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków,
  - b) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) na maksimum 30 % powierzchni elewacji,
  - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - g) wiatrołapów i przedsiionków 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) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym m.in. lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic a także głównych ciągów pieszych, budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, budynków oraz innych obiektów niezabytkowych objętych ochroną, drzew wartościowych wskazanych do zachowania, szpalerów drzew, strefy ograniczonego zagospodarowania od obszarów kolejowych, pasa ochronnego istniejących linii energetycznych, granicy terenów zamkniętych oraz numery stacji transformatorowych.

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

**§ 5. 1.** Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się **symbole klasy przeznaczenia terenu** wraz z numeracją, w których numer jest porządkowy, a symbol literowy określa następujące **podstawowe klasy przeznaczenia terenów** – z zastrzeżeniem **ust. 2:**

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **UW** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 5) **P** – teren produkcji;
- 6) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 8) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 9) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 10) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) **KKK** – teren komunikacji kolejowej;
- 12) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, dla którego **wykluczone i uzupełniające klasy przeznaczenia określają** ustalenia szczegółowe.

3. Oddzielone łącznikiem **podstawowe klasy przeznaczenia terenu** mogą być realizowane łącznie lub zamiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

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

§ 6. 1. 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, nadbudowę i rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) miejsca postojowe w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych);
- 4) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

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

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów;
- 6) parterowych portierni – z wyłączeniem terenu **1U-UW-P** (o powierzchni zabudowy maksimum 25 m<sup>2</sup> i wysokości maksimum 4 m).

3. 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, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury,
  - c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami – w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

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

- 1) ustala się:
- a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) kolorystykę ścian budynków w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z zastosowanych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła, okładzina ceramiczna i szkło,
  - c) zastosowanie koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślenie detalu architektonicznego,
  - d) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, czerwieni i szarości,
  - e) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 2;**
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę obiektów usługowych, jeśli kolorystyka obiektu wynika z barw patronackich danego przedsięwzięcia;
- 3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

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

- 1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;
- 2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednolicenia:
  - a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,
  - b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;
- 3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

#### **3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych:**

- 1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych – **z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 3 lit. b i § 12 ust. 2 pkt 3 lit. b;**
- 2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 25.**

#### **4. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych i budynków 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) wkomponowanie w maksymalnym stopniu w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;

- 2) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 3) 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;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień;
- 5) 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;
- 6) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
  - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
  - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
  - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

**2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. klonów, brzoź, lip, wierzb, dębów, kasztanowców, orzechów włoskich, wiązów, grabów i jesionów, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenia ludzi lub mienia.

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

- 1) ustala się:
  - a) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem zasady ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi i sąsiednimi terenami zieleni urządzonej,
  - b) wkomponowanie w maksymalnym stopniu w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew,
  - c) 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,
  - d) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
  - b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem,
  - c) terenowych urządzeń sportowych,
  - d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
  - e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
  - f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
  - g) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”),
  - h) stojaków na rowery.

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

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

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

2. Na pozostałych terenach, nie wymienionych w **ust. 1** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 11. 1.** Obejmuje się ochroną magazyny wojskowe Nr 5, Nr 9, Nr 10, Nr 11, Nr 12 przy ul. Węglowej 5 ujęte w gminnej ewidencji zabytków, poszczególne budynki zostały oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem **ust. 3**.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w **ust. 1**:

- 1) nakazuje się zachowanie, z zastrzeżeniem **pkt 2**:
  - a) wysokości istniejących budynków,
  - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
  - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) formy, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
  - e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę przy zachowaniu historycznej formy budynków;
- 3) zakazuje się:
  - a) docieplania budynków z zewnątrz,
  - b) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachów innych niż płaskie, od strony przestrzeni publicznych.

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

**§ 12. 1.** Obejmuje się ochroną niezabytkowe obiekty budowlane, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem **ust. 4**:

- 1) budynek położony przy ul. Wasilkowskiej 32,
- 2) krzyż usytuowany przy skrzyżowaniu ul. Gen. Władysława Andersa i Wasilkowskiej,
- 3) pomnik-Krzyż usytuowany przy ul. Poleskiej, okolice ul. Wąskiej i Chmielnej,
- 4) pomnik Bohaterskiej Matki Sybiraczki usytuowany przy ul. Węglowej.

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

- 1) nakazuje się zachowanie, z zastrzeżeniem **pkt 2**:
    - a) wysokości istniejącego budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej,
    - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
    - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę budynku w kierunku południowo-wschodnim;
  - 3) zakazuje się:
    - a) nadbudowy budynku,
    - b) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachów innych niż płaskie, od strony przestrzeni publicznych.
3. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2, 3 i 4** ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej formy,
  - 2) zagospodarowanie terenu wokół obiektu uwzględniające jego właściwą ekspozycję.
4. W przypadku zmiany formy ochrony zabytków nieruchomych, 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) tereny komunikacji drogowej publicznej, o których mowa w **§ 22 ust. 1 pkt 1**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) teren **1U-UW-ZP**;
- 4) części terenów położone pomiędzy ścianą budynku o funkcji usługowej a linią rozgraniczającą terenu komunikacji drogowej publicznej, z wyjątkiem budynków usługowych z zakresu oświaty.

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

- 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 terenów komunikacji drogowej publicznej (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego (m.in. rowerowego i strefy płatnego parkowania) oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,
  - g) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych innych niż określone w **pkt 2**.

3. Ustala się zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 4**, w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez dostosowanie poziomu ukształtowania terenu oraz powiązanie ciągów pieszych z możliwością lokalizacji dojazdów, miejsc postojowych, chodników i zieleni.

4. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 3**, zostały określone w **Dziale III Ustalenia szczegółowe planu**.

#### **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 planach 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.**

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

§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się przeznaczenie pod:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego – nie dotyczy terenów, o których mowa w § 38 ust. 1 i § 39 ust. 1,

b) teren usług kultu religijnego takich jak:

- domy pogrzebowe,

- krematoria,

c) teren obsługi produktów naftowych,

d) teren gospodarowania odpadami,

e) teren magazynu gazu.

2. Na terenie objętym planem:

1) ustala się **ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 228,5 m n.p.m;**

2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową zakazuje się lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska i mogących obniżyć standard zamieszkania w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń, zwiększonego poziomu promieniowania itp. ponad wielkości normowe określone dla funkcji tych terenów.

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

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

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

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

- b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
- a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
  - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
    - dla przewodów izolowanych – 5 m,
    - dla przewodów nieizolowanych – 7 m,
  - c) wysokiego napięcia 110kV napowietrznych – 20 m (obustronnie od osi linii napowietrznej).

**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 strefie technicznej określonej 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 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.

4. 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.

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

**2. W strefie, o której mowa w ust. 1:**

- 1) nakazuje się:
  - a) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m, od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - b) drzewa i krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi skrajnej szyny,
  - c) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeśli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice – położonych najniższych kondygnacjach budynków:
    - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
    - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

- produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
  - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych – wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia,
  - c) wykorzystanie istniejącej stałej budowli ochronnej zlokalizowanej przy ul. Pułkowej 17 (poza granicami planu);
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z projektowanej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dościa od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m zlokalizowanej na terenie **1U-UW-ZP** oraz z istniejącej studni awaryjnej przy ul. Pułkowej 7A (poza granicami planu);
  - 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez projektowaną syrenę alarmową zlokalizowaną na terenie **1U-UW-ZP** oraz syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Wasilkowskiej 47 i Pułkowej 5 (poza granicami planu);
  - 4) trasy ewakuacji ludności – ul. Wasilkowska (**2KDZ**) i ul. Gen. Władysława Andersa (**1KDR**);
  - 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
  - 6) trasy przejazdu pojazdów z materiałami niebezpiecznymi – ul. Gen. Władysława Andersa (**1KDR**).

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

## Rozdział 8.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) otaczające tereny komunikacji drogowej publicznej w tym:
  - a) ulice układu podstawowego: **1KDR** (ul. Gen. Władysława Andersa), **2KDZ** (ul. Wasilkowska) i ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego położona poza granicami planu;
  - b) ulice układu obsługującego: **3KDL** (ul. Ludwika Mierosławskiego), **4KDL**, **5KDL**, **6KDD** (ul. Węgłowa), **7KDD** (ul. Wacława Siedleckiego), **8KDD** (ul. Wacława Siedleckiego), **9KDD** (ul. Fabryczna), **10KDD** (ul. Fabryczna), **11KDD** (ul. Wąska), **12KDD** (ul. Wąska), **13KDD** (ul. Walentego Lewandowskiego), **14KDD** (ul. Króla Zygmunta Augusta), **15KDD** (ul. Błękitna), **16KDD** (ul. Władysława Łokietka), **17KDD** (ul. Władysława Łokietka), **18KDD** (ul. Kątowa);
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **19KR**, **20KR**, **21KR**;
- 3) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:

- 1) **1KDR** – ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego przekroju 2/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) **2KDZ** – ulica klasy zbiorczej o przekroju 2/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 3) **3KDL**, **4KDL**, **5KDL** – ulice klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu;
- 4) **od 6KDD do 18KDD** – ulice klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

4. Szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

§ 23. 1. Ustala się 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 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

3) usługi:

- a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - e) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) obiekty użyteczności publicznej – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) sale wystawowe, muzea – 20 miejsc postojowych na 100 odwiedzających (jednocześnie);
- 4) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w **pkt 3** – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) produkcja – 15 miejsc postojowych na 1000 zatrudnionych.

2. Miejsca postojowe ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz na własnym terenie, bez określania wskaźników w odniesieniu do:

- 1) usług lokalizowanych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach **1.1MW i 1.1MW-U**;
- 3) terenu **1KKK**.

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.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;
- 2) zabudowa usługowa wymieniona w **§ 23 ust. 1 pkt 3 i 4** – 0,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 9.**

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

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

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w **lit b-e**,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,



- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w 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 ogólnomiejskiej sieci wodociągowej w ulicach: **1KDR** (ul. Gen. Władysława Andersa) i ul. Wasilkowskiej (poza granicami planu), oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: **3KDL** (ul. L. Mierosławskiego), **13KDD** (ul. W. Lewandowskiego), **1KDR** (ul. Gen. Władysława Andersa) i ul. Wasilkowskiej (poza granicami planu), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

#### **§ 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 ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: do kolektora zbiorczego w ulicy **1KDR** (ul. Gen. Władysława Andersa), w rejonie ulic **13KDD** (ul. W. Lewandowskiego) i **4KDL**, oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

#### **§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

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

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

- d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej wodnej zlokalizowanej wzdłuż ulicy **1KDR** (ul. Gen. Władysława Andersa), oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
  - e) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej parowej zlokalizowanej na terenie **1U-UW-ZP**, oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie:
- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w **pkt 1 lit. a i d-e**,
  - b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

### **§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:**

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
  - b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicy **1KDR** (ul. Gen. Władysława Andersa) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie gazów opałowych,
  - b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

### **§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN GPZ-1 i RPZ-ECII głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
  - b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
  - c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - b) zmianę liczby oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
  - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem **§ 7 ust. 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 na obszarze objętym planem i poza jego granicami 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. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN i 1.6MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniająca – teren usług, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – maksimum 40 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 50 % ,
- w przypadku zabudowy usługowej – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – od 0 do 1,6,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0 do 2,0,
- w przypadku zabudowy usługowej – od 0 do 2,4,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – minimum 40 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 30 %,
- w przypadku zabudowy usługowej:
  - na części terenu **1.1MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**B**” – minimum 10 %,
  - na pozostałych terenach minimum 15 %,

d) wysokość zabudowy – maksimum 12 m (do trzech kondygnacji nadziemnych), przy czym budynki gospodarcze:

- z dachami symetrycznymi – maksimum 5 m,
- z dachami płaskimi – maksimum 3,5 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 23 ust. 1;
  - 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 1;
  - 3) lokalizację zabudowy usługowej na działkach przyległych do ulic: Ludwika Mierosławskiego (3KDL), Węglowej (6KDD) i Waława Siedleckiego (7KDD) oraz w wydzieleniach wewnętrznych „A” i „B” na terenie 1.1MN i w wydzieleniu wewnętrznym „A” na terenie 1.2MN;
  - 4) nasadzenia zieleni izolacyjnej z roślin zimozielonych w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową z sąsiadującą funkcją mieszkaniową jednorodzinną na działce przyległej, wzdłuż granicy tych działek.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 35. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1MW, 1.2MW i 1.3MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniające – teren usług, infrastruktury technicznej, garażu, parkingu, zieleni urządzonej i komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.
  - 2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w **dziale II**.
  - 3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
    - 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
      - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,
      - b) intensywność zabudowy:
        - na terenie 1.3MW – od 0 do 2,2
        - na pozostałych terenach – od 0 do 2,5,
      - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %
      - d) wysokość zabudowy – maksimum 16 m,
      - e) dachy:
        - płaskie,
        - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
      - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 23 i § 24;
    - 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 1;
    - 3) nasadzenie drzew i krzewów tworzących pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m na terenach o symbolach 1.1MW i 1.3MW od strony sąsiadującej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wzdłuż granicy tych działek.
  - 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację usług w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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).

§ 36. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1MW-U, 1.2MW-U i 1.3MW-U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej, garażu, parkingu, zieleni urządzonej i komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie **1.1MW-U**:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 60 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 30 %,

- na terenach **1.2MW-U i 1.3MW-U**:

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – maksimum 30 %,
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy:

- na terenie **1.1MW-U**:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 2,4,
- na pozostałej części terenu – od 0 do 3,0,

- na terenach **1.2MW-U i 1.3MW-U**:

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – od 0 do 2,6,
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – od 0 do 3,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenie **1.1MW-U**:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 25 %, w tym co najmniej 70% wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zielni urządzonej,

- na terenach **1.2MW-U i 1.3MW-U**:

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,

d) wysokość zabudowy:

- na terenie **1.1MW-U**:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 12 m (do 3 kondygnacji nadziemnych),
- na pozostałej części terenu – maksimum 36 m,

- na terenie **1.2MW-U**:

- w pasie szerokości 30 m od linii rozgraniczającej terenu **1.3MN i 1.1U** – maksimum 14 m (do 4 kondygnacji nadziemnych),
- na pozostałej części terenu – maksimum 20 m,

- na terenie **1.3MW-U** – maksimum 20m,

- e) dachy – płaskie;
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 23 i § 24;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 1;
- 3) na terenie **1.1MW-U**:
- a) kształtowanie zagospodarowania w sposób uwzględniający:
    - zasadę zachowania ciągłości istniejących powiązań przestrzennych (ciągów pieszych i dojazdów wewnętrznych) z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej oraz ich ogólnej dostępności,
    - zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 8 ust. 3**,
  - b) lokalizację garaży dla istniejącej zabudowy w formie garaży wielopoziomowych lub zespołów boksów garażowych o ujednocionej formie architektonicznej,
  - c) w wydzieleniu wewnętrznym „A ”:
    - istniejący budynek mieszkalny przeznacza się do przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania – na funkcję usługową,
    - zastosowanie rozwiązań zmniejszających uciążliwości komunikacyjne w przypadku pozostawienia istniejącej funkcji mieszkaniowej,
  - d) lokalizację zabudowy mieszkaniowej uwzględniającą nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej na rysunku planu;
- 4) na terenie **1.2MW-U**:
- a) nasadzenie drzew i krzewów tworzących pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m, przy granicy z terenem **1.3MN i 1.1U** od strony sąsiadującej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wzdłuż granicy tych działek,
  - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej uwzględniającą nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej na rysunku planu.
4. Dla terenów, o których mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 37. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1U, 1.2U, 1.3U i 1.4U ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) **podstawowe – teren usług** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej, garażu, parkingu i zieleni urządzonej oraz:
    - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **1.1U**,
    - b) zabudowy mieszkaniowej na części terenu **1.4U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”;
  - 3) **wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.**
2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.
3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1**, ustala się:
- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
    - a) powierzchnia zabudowy:
      - na terenie **1.1U** oraz na części terenu **1.4U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:
        - w przypadku zabudowy usługowej – maksimum 60 %,
        - w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 50 % ,
        - w przypadku zabudowy mieszkaniowej – maksimum 40 %,

- na pozostałych terenach – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

- na terenie **1.1U**:

- w przypadku zabudowy usługowej – od 0 do 2,8,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0 do 2,0,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – od 0 do 1,6,

- na terenach **1.2U i 1.3U** – od 0 do 3,4,

- na części terenu **1.4U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:

- w przypadku zabudowy usługowej – od 0 do 3,0,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0 do 2,0,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – od 0 do 1,6,

- na pozostałej części terenu **1.4U** – od 0 do 3,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenie **1.1U** oraz na części terenu **1.4U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:

- w przypadku zabudowy usługowej – minimum 10 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 30 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – minimum 40 %,

- na pozostałych terenach – minimum 10 %,

d) wysokość zabudowy:

- na terenie **1.1U** – maksimum 12 m (do 3 kondygnacji nadziemnych),

- na terenie **1.2U** – maksimum 20 m,

- na terenach **1.3U i 1.4U** – maksimum 15 m, przy czym:

- na części terenu **1.4U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” w przypadku realizacji zabudowy z funkcją mieszkaniową – maksimum 12 m (do 3 kondygnacji nadziemnych),

- budynki gospodarcze w przypadku realizacji zabudowy z funkcją mieszkaniową:

- z dachami symetrycznymi – maksimum 5 m,
- z dachami płaskimi – maksimum 3,5 m,

e) dachy:

- na terenie **1.1U** oraz na części terenu **1.4U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

- na pozostałych terenach – płaskie,

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 23 ust. 1 i § 24;

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

3) na terenie **1.1U**:

a) istniejącą zabudowę mieszkaniową przeznacza się do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na funkcje usługowe,

b) pas zieleni izolacyjnej z roślin zimozielonych w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową, sąsiadującą z funkcją mieszkaniową jednorodzinną na działce przyległej, wzdłuż granicy tych działek;

4) nasadzenia zieleni izolacyjnej w pasie szerokości co najmniej 3 m na terenach **1.2U i 1.3U** od strony sąsiadującej z zabudową mieszkaniową, wzdłuż granicy tych działek.

4. Na terenie **1.1U** dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniającą nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej na rysunku planu, a także rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy zastosowaniu rozwiązań zmniejszających uciążliwości komunikacyjne.

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).

**§ 38. 1.** Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-UW-P** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **podstawowe – teren usług, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniające – teren komunikacji kolejowej, komunikacji drogowej wewnętrznej i infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone – zgodnie z **§ 17 ust. 1**.

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

3. Istniejącą bocznice i inne urządzenia techniczne pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością jej rozbudowy, przebudowy lub likwidacji.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 80 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 4,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 %,
- d) wysokość zabudowy:
  - budynków – maksimum 20 m,
  - budowli, w tym urządzeń technologicznych – maksimum 25 m,

e) dachy – płaskie,

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

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

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).

**§ 39. 1.** Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-UW-ZP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **podstawowe – teren usług, w tym usług handlu wielkopowierzchniowego lub zieleni urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniające – teren komunikacji kolejowej, komunikacji drogowej wewnętrznej i infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone – zgodnie z **§ 17 ust. 1**.

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

3. Teren, o którym mowa w **ust. 1**, może być związany z lokalizacją inwestycji celu publicznego, jako wielofunkcyjne centrum kulturalno-usługowe.

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

1) ustala się:



a) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
- wysokość zabudowy – maksimum 15 m,
- dachy – płaskie,
- miejsca postojowe – zgodnie z § 23 ust. 1 i § 24,

b) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 1,

c) kształtowanie zabudowy w ekspozycji do ul. Poleskiej,

d) kształtowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego w powiązaniu z miejscami postojowymi,

e) powiązanie ruchu pieszego i rowerowego z ulicą Poleską bezkolizyjnym przejściem,

f) zachowanie istniejącego drzewostanu i wkomponowanie w nowe założenie zieleni,

g) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem zachowania istniejącego starodrzewu, istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych oraz standardów projektowania, o których mowa w § 7 ust. 4, zapewniających powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację przystanku kolejowego,

b) wykorzystanie istniejących bocznic kolejowych do ekspozycji np. zabytkowego taboru kolejowego,

c) urządzenia i obiekty tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,

d) wycinkę drzew ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań infrastruktury technicznej oraz zagrożenie ludzi lub mienia, a także względy sanitarne i estetyczne.

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.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1MN-U, 2.2MN-U, 2.3MN-U i 2.4MN-U, ustala się następujące przeznaczenie:**

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

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

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – maksimum 40 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 50 %,
- w przypadku zabudowy usługowej – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – od 0 do 1,6,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0 do 2,0,
- w przypadku zabudowy usługowej – od 0 do 2,8, przy czym:

-- na częściach terenów **2.1MN-U** i **2.2MN-U** wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 4,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – minimum 40 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 30 %,
- w przypadku zabudowy usługowej – minimum 10 %,

d) wysokość zabudowy – maksimum 12 m (do trzech kondygnacji nadziemnych), przy czym:

- w przypadku zabudowy usługowej na częściach terenów **2.1MN-U** i **2.2MN-U** wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 15 m,
- budynki gospodarcze:
  - z dachami symetrycznymi – maksimum 5 m,
  - z dachami płaskimi – maksimum 3,5 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° 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 § 23 ust. 1 i § 24;

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

3) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniającą nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wyznaczoną na rysunku planu;

4) istniejącą od strony ulic Gen. Władysława Andersa i Gen. Stanisława Sosabowskiego zabudowę mieszkaniową – do likwidacji lub przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcje usługowe;

5) zastosowanie rozwiązań zmniejszających uciążliwości komunikacyjne w przypadku pozostawienia istniejącej funkcji mieszkaniowej zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej wyznaczoną na rysunku planu;

6) nasadzenia zieleni izolacyjnej z roślin zimozielonych w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową z sąsiadującą funkcją mieszkaniową na działce przyległej, wzdłuż granicy tych działek.

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

**§ 41. 1.** Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolami **1KDR** ustala się następujące przeznaczenie:

1) **podstawowe – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;**

2) uzupełniające – zieleń urządzonej i infrastruktura techniczna;

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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

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

**§ 42. 1.** Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolami **2KDZ** ustala się następujące przeznaczenie:

1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**

2) uzupełniające – zieleń urządzonej i infrastruktura techniczna;

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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

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

**§ 43. 1.** Na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDL, 4KDL i 5KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

1) **podstawowe – teren drogi lokalnej;**

2) uzupełniające – zieleni urządzonej i infrastruktura techniczna;

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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

3. 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).

**§ 44. 1.** Na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **6KDD do 18KDD** ustala się następujące przeznaczenie:

1) **podstawowe – teren drogi dojazdowej;**

2) uzupełniające – zieleni urządzonej i infrastruktura techniczna;

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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

3. 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).

**§ 45. 1.** Na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **19KR do 21KR** ustala się następujące przeznaczenie:

1) **podstawowe – teren drogi wewnętrznej;**

2) uzupełniające – zieleni urządzonej i infrastruktura techniczna;

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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

3. 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).

**§ 46. 1.** Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KKK** ustala się następujące przeznaczenie:

1) **podstawowe – teren komunikacji kolejowej** wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) uzupełniające – teren obsługi komunikacji, komunikacji drogowej, komunikacji pieszo-rowerowej, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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**:

1) ustala się:

a) klasyfikację i parametry techniczne – linia kolejowa jednotorowa (nr 37) relacji Białystok – Zubki Białostockie,

b) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- powierzchnia zabudowy – maksimum 10 %,

- intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,

- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

- wysokość zabudowy:
  - budynków – maksimum 3,5 m,
  - budowli, w tym urządzeń technologicznych – maksimum 25 m,
- dachy – płaskie,
- miejsca postojowe – zgodnie z § 23 ust. 2,

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

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację przejść/budowli podziemnych, tuneli, w tym obsługujących ruch pieszy i rowerowy, samochodowy oraz związanych z nimi elementów (takich jak: schody, pochylnie, windy),
- b) lokalizację przejść/budowli nadziemnych (takich jak: kładki, estakady, wiadukty), obsługujących m.in. ruch pieszy i rowerowy oraz związanych z nimi elementów (takich jak: schody, pochylnie, windy),
- c) urządzenia i obiekty tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- d) lokalizowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi skrajnej szyny.

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

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

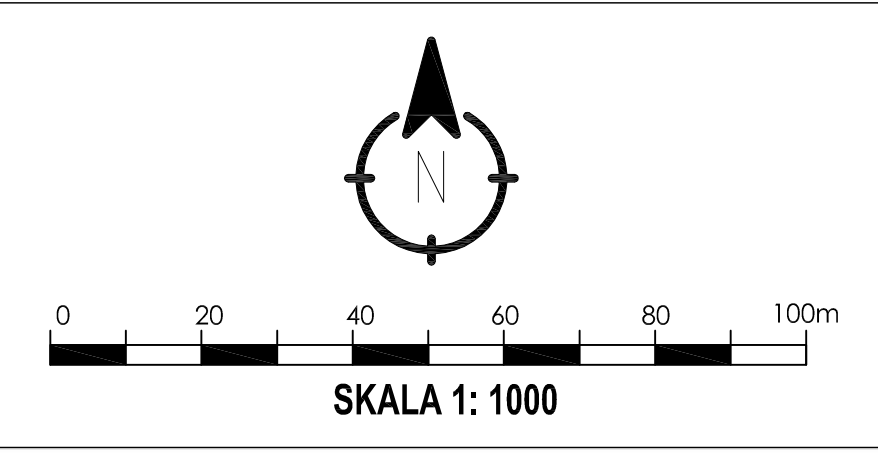
PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**



# MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLI WYGODA I JAROSZÓWKA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC WASILKOWSKIEJ I TRAUGUTTA - ETAP I

Układ opracowano: PL-ETP/01, układ wsp. planów: PL-2000 strona 8 (ZT), układ wys.: PL-E/PZ/2007-AM  
Źródło mapy ewidencyjnej: Urząd Miński w Białymstoku, Departament Geodezji ul. Siemomłaka 22, 15-023 Białystok

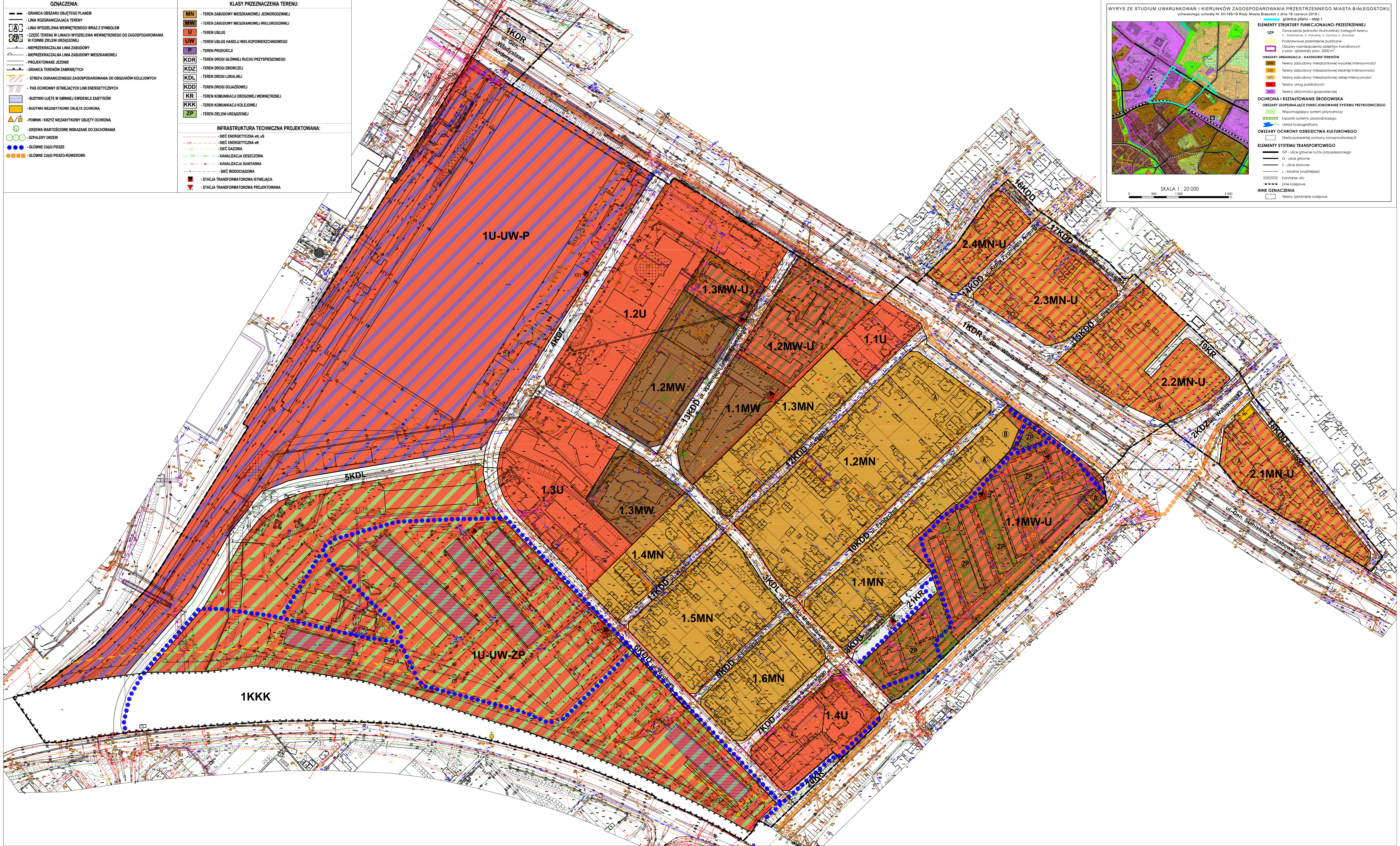


OZNACZENIA:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
	LINIA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBIEM
	CZĘŚĆ TERENU W LINIACH WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI URZĄDZONEJ
	NIEMPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	NIEMPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
	PROJEKTOWANE JEZDZIE
	GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
	STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD OBSZARÓW KOLEJOWYCH
	PAS OCHRONNY ISTNIEJĄCYCH LINII ENERGETYCZNYCH
	BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	BUDYNKI NIEZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ
	POMNIKI I KRZYŻY NIEZABYTKOWY OBJĘTE OCHRONĄ
	DRZEWA WARTOŚCIOWE WSKAZANE DO ZACHOWANIA
	SZPALERY DRZEW
	GLÓWNE CIĄGI PIESZE
	GLÓWNE CIĄGI PIESZO-ROWEROWE

KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:	
	MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
	U - TEREN USŁUG
	UW - TEREN USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
	P - TEREN PRODUKCJI
	KDR - TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPEŁONEGO
	KDZ - TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
	KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	KKK - TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PROJEKTOWANA:	
	SIĘĆ ENERGETYCZNA nN, nS
	SIĘĆ ENERGETYCZNA nH
	SIĘĆ GAZOWA
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	KANALIZACJA SANITARNA
	SIĘĆ WODOCIĄGOWA
	STACJA TRANSFORMATOROWA ISTNIEJĄCA
	STACJA TRANSFORMATOROWA PROJEKTOWANA



### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

uchwalonego uchwałą Nr XIII165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

graniczka planu - etap I

**ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**

- 12P - Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - lokalna, 2 - lokalna, 3 - zbiorowa, 4 - regionalna)
- Podstawowe przestrzenie publiczne
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych (pow. sprawozd. pow. 2000 m<sup>2</sup>)

**OBZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
- Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
- Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
- Tereny usług publicznych
- Tereny aktywności gospodarczej

**OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA**

**OBZARY UPEŁNIAJĄCE FUNKCJONALNE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**

- Wspomagający system przyrodniczy
- Łącznik systemu przyrodniczego
- Układ hydrograficzny

**OBZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

- Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B

**ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**

- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- L - lokalne (wzdłużne)
- Korytarze ulic
- Linia kolejowa

**INNE OZNACZENIA**

- Tereny zamknięte kolejowe

SKALA 1 : 20 000



**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wygoda i Jaroszówka w Białymstoku w rejonie ulic Wasilkowskiej i Traugutta – etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**Nie uwzględnia się uwag dotyczących:**

- 1) naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” poprzez sposób wyznaczenia w projekcie planu na terenie 1.2MW-U nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej, niemal całkowicie wykluczający możliwość zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności i czyniący funkcję uzupełniającą (usługową) funkcją wiodącą (dotyczy działek nr 553/27, 553/29, 553/30, obręb 12);
- 2) doprowadzenia projektu planu w odniesieniu do terenu 1.2MW-U (działki nr 553/27, 553/29, 553/30, obręb 12) do zgodności ze Studium w zakresie ochrony przed hałasem poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń mających na celu ochronę przed hałasem innych niż nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.2MW-U (działki nr 553/27, 553/29, 553/30, obręb 12) od ul. Gen. Wł. Andersa zgodnie z faktycznym przebiegiem zakresu dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. 68 dB, zawartej w „Strategicznej mapie hałasu miasta Białystok” wraz z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej powyżej drugiej kondygnacji;
- 4) wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości ok. 0,5 m - 1,0 m od linii rozgraniczającej ul. L. Mierosławskiego dla wąskich działek wzdłuż tej drogi na terenach 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN i 1.6MN.

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 osiedli Wygoda i Jaroszkówka w Białymstoku w rejonie ulic Wasilkowskiej i Traugutta – etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wygoda i Jaroszkówka w Białymstoku w rejonie ulic Wasilkowskiej i Traugutta przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXIX/941/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 marca 2023 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).

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania m.in. z uwagi na podejmowane działania inwestorów na tym obszarze zmierzające do uzyskania w trybie decyzji o warunkach zabudowy możliwości lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w bliskim sąsiedztwie drogi głównej ruchu przyspieszonego. Zakładano też wprowadzenie nowych rozwiązań dotyczących obsługi komunikacyjnej terenu dawnej „Węglówki” w kontekście obecnego zagospodarowania, m.in. w związku z realizacją Muzeum Pamięci Sybiru i innych inwestycji miejskich.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku zakłada, że należy prowadzić sukcesywną aktualizację planów obowiązujących (w ramach zmian bądź nowych opracowań) na obszarach wymagających weryfikacji ustaleń, uzasadnionych merytorycznie lub w wyniku zmian prawnych. 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, z uwagi na duży zakres obszarowy oraz zawieszono postępowanie administracyjne dotyczące ustalenia warunków zabudowy został podzielony na etapy. Etap I projektu planu obejmuje obszar ok. 50,6 ha ograniczony ulicami Wasilkowską i Poleską, terenami kolejowymi, bocznicą kolejową oraz ulicami: Gen. Władysława Andersa, Władysława Warnieńczyka, Władysława Łokietka, Kątową i Gen. Stanisława Sosabowskiego.

W kwartałach pomiędzy ulicami Waława Siedleckiego i Wąską, a także Gen. Władysława Andersa i Władysława Łokietka oraz Gen. Stanisława Sosabowskiego i Kątową znajduje się ukształtowana tkanka zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto pomiędzy ulicami Waława Siedleckiego i Wasilkowską, a także wzdłuż ulicy Walentego Lewandowskiego zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz kwartał zabudowy usługowej. Natomiast pomiędzy ulicą Węglową a terenami kolejowymi zlokalizowany jest teren dawnej „Węglówki” wraz z nowo powstałym Muzeum Pamięci Sybiru. Zachodnią część obszaru stanowią tereny produkcyjne. Teren od południa sąsiaduje z terenami kolejowymi, a od północy przylega do ul. Gen. Władysława Andersa, będącej ważnym elementem układu komunikacyjnego miasta.

Na przedmiotowym obszarze przewiduje się umożliwienie kontynuacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej, w tym na części obszarów również usługi handlu wielkopowierzchniowego, a także produkcyjnej w sposób spójny z istniejącym zagospodarowaniem osiedli i w nawiązaniu do parametrów istniejącej zabudowy. Została przeprowadzona analiza terenów w rejonie ulicy Waława Siedleckiego i Wasilkowskiej pod kątem wprowadzenia dodatkowej ochrony konserwatorskiej, zgodnie ze wskazaniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, która nie wykazała unikatowych walorów obszaru i poszczególnych budynków – za wyjątkiem budynku położonego przy ul. Wasilkowskiej 32, który obejmuje się ochroną, dlatego też nie było konieczności wprowadzenia dodatkowych zapisów w projekcie planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono m.in. opierając się na wynikach analizy "Strategicznej mapy hałasu miasta Białystok" z 2022 r., szczególnie w odniesieniu do istniejących dróg, m.in. ul. Gen. Władysława Andersa, Wasilkowskiej i Gen. Stanisława Sosabowskiego. Wprowadzono ustalenia w zakresie strefy ochronnej terenu zamkniętego.

Ustalono zostały również poszczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów. Określono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako 40 %, wielorodzinnej

30 %, terenach usług pomiędzy 40 % a 60 %, a także na terenie produkcji i usług jako 80 %. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określono jako 40 %, wielorodzinnej 25 %, terenach usług pomiędzy 10 % a 30 % oraz na terenie produkcji i usług jako 5 %. Ponadto ustalono zagospodarowanie 70 % terenu w wydzieleniach wewnętrznych „ZP” w formie zieleni urządzonej. Określono także maksymalną wysokość zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 m (do trzech kondygnacji), wielorodzinnej od 16 m do 36 m, terenach usług pomiędzy 12 m a 20 m i na terenie produkcji i usług – 20 m.

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 i wewnętrzne, tereny komunikacji kolejowej ustalono na 0 % z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszary wskazane do objęcia projektem planu oznaczone zostały jako:

4UP – tereny usług publicznych. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe) o znaczeniu ponadlokalnym. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, w tym handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, turystyki i innych towarzyszących funkcji podstawowej, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach;

4AG – tereny aktywności gospodarczej. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa 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;

4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 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 z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach;

4MS – tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie). Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, zabudowa usługowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach;

4MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna.

Dodatkowo kwartał pomiędzy ulicami Wąską i Waclawa Siedleckiego oraz Wasilkowską, Kątową i Gen. Stanisława Sosabowskiego został objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej B, która obejmuje 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.

Na terenie dawnej „Węglówki” oraz na fragmencie terenu przy ulicy Króla Zygmunta Augusta występuje wspomagający system przyrodniczy miasta, który tworzy obszar, na którym funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze są równoważone. Stanowi 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, pełniąc funkcje dróg zasilania, a także zwiększające oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

W zachodniej części opracowania został wyznaczony obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>.

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W opracowaniu projektu 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 projektem planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Jednocześnie projekt planu 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków wymagających rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W etapie I ujęto 2 wnioski dotyczące przedmiotowego obszaru. Uwzględniono 1 wniosek w całości (dotyczący przeznaczenia działek pod tereny komunikacji kolejowej), natomiast 1 wniosek (dotyczący przeznaczenia działek pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną z lokalami handlowymi i usługowymi, parkingami podziemnymi, murami oporowymi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną) uwzględniono w części odnoszącej się do działki nr 553/30, a nie uwzględniono części wniosku odnoszącej się do działek nr 553/27 i 553/29. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie jest możliwa na całym obszarze z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ulicy Gen. Władysława Andersa – a tym samym z uwagi na poziom dopuszczalnego hałasu w środowisku wynikający ze "Strategicznej mapy hałasu miasta Białystok" opracowanej w 2022 r. Przedmiotowe wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku nr 683/2023 z dnia 06 lipca 2023 r. Natomiast 12 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających nie podlegało formalnemu rozpatrzeniu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 28 lipca 2023 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07 września do 27 września 2023 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 11 października 2023 r.) złożono 2 pisma zawierające 5 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1085/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 26 października 2023 r. Uwzględniono 1 uwagę, a 4 nie uwzględniono. W wyniku uwzględnienia uwagi, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia. Przyjęta uwaga nie narusza interesów osób trzecich, a jej charakter i rozmiar zmiany jest bardzo ograniczony, a także niewywierający wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości, dlatego też jej uwzględnienie nie wymagało ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia planu do publicznego wglądu. Ponadto wprowadzono korekty redakcyjne, niemające wpływu na samą treść uchwały.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.

Ad. pkt 1 Przedmiotowe działki są częścią większego obszaru oznaczonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” jako tereny 4MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna. Ww. kierunki odnoszą się do całego obszaru, a nie tylko jego fragmentu, tj. konkretnych działek. Badając zatem przeznaczenie tego terenu należy odnosić się do całości obszaru a nie tylko jego części. W projekcie planu, w ramach terenu MW, występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jak i mieszkaniowo-usługowa, ale też drogi, zieleń czy infrastruktura techniczna. Szczegółowy zakres funkcji podstawowej i uzupełniającej z uwzględnieniem specyfiki warunków lokalnych zostaje określony w planie miejscowym, tak jak określa to Studium. W związku z powyższym projekt planu nie narusza ustaleń Studium, a funkcja wiodąca na obszarze 4MW występuje w znacznej jego części. Należy również dodać, że Studium określa ogólne zasady zagospodarowania daną funkcją nie wskazując dokładnego stosunku procentowego udziału danej funkcji w konkretnych częściach danego obszaru.

Ad. pkt 2 W rozdziale 3 Studium pkt 3.4.2. *Ochrona przed hałasem* jest mowa, że w celu ograniczenia uciążliwości spowodowanych hałasem należy dążyć do poprawy jakości życia mieszkańców poprzez obniżenie poziomu hałasu minimum do dopuszczalnego (gdy jest on przekroczony) lub utrzymania co najmniej na obecnym poziomie, poprzez m.in.:

1) wykorzystanie programu ochrony przed hałasem w zagospodarowaniu przestrzennym obszarów objętych jego ustaleniami,

2) budowę ekranów akustycznych wyłącznie w miejscach, w których poprawa klimatu akustycznego innymi metodami nie jest możliwa,

3) określanie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu.

Zgodnie „Programem ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Białegostoku” do działań z zakresu planowania przestrzennego zaliczono m.in:

a) na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykorzystywanie informacji z mapy akustycznej oraz wykonywanie analiz akustycznych i wprowadzanie do planów zapisów dotyczących klasyfikacji terenów pod względem akustycznym,

b) stosowanie w planowaniu przestrzennym zasad strefowania (w odniesieniu do terenów niezagospodarowanych),

c) stosowanie zmian funkcji terenu na niechronione akustycznie w przypadku braku technicznych i organizacyjnych możliwości redukcji hałasu,

d) w strefach o udokumentowanej uciążliwości hałasu powodowanej trasami komunikacyjnymi, w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej, wprowadzanie wymogu stosowania na elewacjach budynku elementów chroniących przed hałasem środowiskowym (np. materiały budowlane o podwyższonej izolacyjności akustycznej, ekrany na elewacji budynku, rozpraszające elementy fasad).

Zgodnie z *Programem ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Białegostoku* „W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (...) należy zapobiegać powstawaniu konfliktów przestrzennych wynikających z narażenia na oddziaływanie hałasu terenów akustycznie chronionych poprzez niedopuszczanie do zagospodarowania takich terenów w obszarach, gdzie klimat akustyczny jest niekorzystny”. Do tego typu zadań można wykorzystać system mapy akustycznej bez sporządzania odrębnych analiz akustycznych. Właściwy organ, na podstawie imisyjnych map hałasu (rozkład wskaźnika  $L_{DWN}$  i  $L_N$ ), a także typu zabudowy (jednorodzinna, wielorodzinna, itp.) określa czy inwestycja znajduje się w strefie przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu. Podstawowymi zasadami strefowania możliwymi do zastosowania w planowaniu przestrzennym jest m.in. oddalanie zabudowy wymagającej ochrony akustycznej od źródeł hałasu oraz zmienność parametrów tej zabudowy (intensywności, wysokości itp.), ekranowanie źródeł hałasu zabudową niewymagającą ochrony akustycznej. Wprowadzanie ekranów akustycznych jest rozwiązaniem wskazywanym jedynie w ostateczności.

Zgodnie z powyższym, w pierwszej kolejności należy stosować w planowaniu zasady strefowania zabudowy, a w ostateczności, wówczas gdy zawiodą inne poprzednie rozwiązania można zastosować ekrany akustyczne. W projekcie planu na przedmiotowym terenie zaprojektowano zabudowę mieszkaniowo-usługową ograniczoną od strony ul. Gen. Wł. Andersa nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej – jako strefowanie funkcji. W §10 ust. 1 tekstu projektu planu zostały zawarte ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu w zakresie ochrony przed hałasem.

Zatem projekt planu jest zgodny ze Studium w zakresie ochrony przed hałasem.

Ad. pkt 3 Na podst. art. 72 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska „W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.” Dotyczy to uwzględniania potrzeb w zakresie ochrony m.in. przed hałasem, wibracjami. Biorąc pod uwagę (art. 72 ust. 6a ustawy Prawo ochrony środowiska) wymagania w zakresie ochrony przed hałasem określa się z uwzględnieniem programów ochrony środowiska przed hałasem, a określając ustalenia mpzp uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające ze strategicznych map hałasu (art. 73 ust. 1 pkt 2b ustawy Prawo ochrony środowiska).

Ulica Gen. W. Andersa stanowi część obwodnicy miejskiej. Według Strategicznej mapy hałasu miasta Białystok jest ona jednym ze znaczących źródeł hałasu drogowego w mieście. Tendencja ta utrzymuje się od pierwszych map akustycznych miasta Białegostoku (cyklicznie od 2009 r.). Biorąc pod uwagę rozwój transportu drogowego (= wzrost natężenia ruchu) można spodziewać się z dużym prawdopodobieństwem zwiększenia się dokuczliwości hałasu wyrażonej za pomocą wskaźnika  $L_{DWN}$  i zwiększenia zaburzeń snu wyrażonej za pomocą wskaźnika  $L_N$ . Z powodu uciążliwości hałasu z ul. Gen. W. Andersa zastosowano już ekrany akustyczne zabezpieczające zabudowę akustycznie wrażliwą (zab. mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa itd.) względem istniejącego zagospodarowania. Celem strategicznym Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Białegostoku jest: „Zmniejszenie uciążliwości oraz ograniczenie nadmiernego poziomu hałasu na obszarze miasta Białegostoku”. Należy nie zwiększać liczby osób narażonych na ponadnormatywny hałas na terenie miasta. Zbyt blisko lokalizowana zabudowa mieszkaniowa przy trasach komunikacyjnych nie jest wskazywana więc przy drogach o dużym natężeniu hałasu.

Ponadto, w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podst. art. 1 ust. 2 pkt 5 ustalono by w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniać wymagania ochrony zdrowia. Dochodzący hałas zakłóca spokój, może powodować m.in. utrudnione zasypianie, zaburzenia snu człowieka, irytację, złe samopoczucie, zmęczenie oraz szkodliwie oddziałuje na narząd słuchu i inne zmysły oraz części organizmu człowieka. Kierując się przezornością w zakresie ochrony zdrowia w omawianym projekcie planu miejscowego podjęto możliwe środki zapobiegające poprzez wytyczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej bazując na wyższej wartości w przedziale hałasu 65-69,9 dB w porze  $L_{DWN}$ .

Mapa akustyczna nie daje możliwości określenia poziomu dźwięku hałasu w skali bazującej o 1 dB, stąd nie jest możliwe zlokalizowanie przebiegu na analizowanym terenie izofony o wartości 68 dB (wartość dopuszczalnego długookresowego średniego poziomu dźwięku A od dróg i linii kolejowych względem terenu mieszkaniowo-usługowego zawartego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku).

Ukazane na mapach akustycznych przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej i nocnej na analizowanym terenie są zastosowane względem zaistniałego zagospodarowania terenu. Przewiduje się, że mogą one ulec zmianie w wyniku wtórnej urbanizacji na danym terenie związanym z realizacją budynków o innej skali oraz innym usytuowaniem względem ulicy o dużym natężeniu ruchu. Obszar przekroczeń na przedstawionych mapach (pochodzących z portalu [gisbialystok.pl](http://gisbialystok.pl)) w uproszczeniu określa sformułowanie „bez przekroczeń”, ponieważ przyjęta skala poziomów hałasu obejmuje przedziały o całe jednostki dB, a nie o części dziesiątne. Kolor zielony w zakresie oznaczenia terenów zagrożonych hałasem drogowym  $L_{DWN}$  lub  $L_N$  w legendzie znajduje się faktycznie na poziomie 0,1-1 dB, czyli nadal jest to teren z przekroczeniami hałasu w danym modelu.

W zasięgu analizowanego terenu hałas w przedziale 65-69,9 dB utrzymuje się od kilku wcześniejszych edycji map akustycznych z jednoczesnym występowaniem w bliższym sąsiedztwie ul. Gen. W. Andersa przedziału 70-74,9 dB w porze  $L_{DWN}$  oraz odpowiednio w porze  $L_N$  – 55-59,9 dB i 60-64,9 dB. Należy mieć na uwadze, że przedziały dopuszczalnego poziomu hałasu w dB są uśrednione dla przedziału czasowego  $L_{DWN}$  i  $L_N$ .  $L_{DWN}$  wg definicji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska to „długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony zgodnie z ISO 1996-2: 1987 w ciągu wszystkich dób w roku (rozumianym jako dany rok kalendarzowy w odniesieniu do emisji dźwięku i średni rok w odniesieniu do warunków

meteorologicznych), z uwzględnieniem pory dnia (rozumianej jako przedział czasu od godz. 6<sup>00</sup> do godz. 18<sup>00</sup>), pory wieczora (rozumianej jako przedział czasu od godz. 18<sup>00</sup> do godz. 22<sup>00</sup>) oraz pory nocy (rozumianej jako przedział czasu od godz. 22<sup>00</sup> do godz. 6<sup>00</sup>); wskaźnik ten służy do określenia ogólnej dokuczliwości hałasu". W związku z powyższym, w poszczególnych porach dnia hałas komunikacyjny (w tym przekraczający wartość dopuszczalną) od ul. Gen. W. Andersa rozkłada się w różnych odległościach, na mapie akustycznej zasięg został poddany konkretnemu modelowi.

Biorąc powyższe pod uwagę, w planie miejscowym konieczne było zastosowanie ograniczeń, w tym przypadku związanych z zabezpieczeniem przed hałasem. Zaproponowane rozwiązania są optymalne i mają swoje uzasadnienie w przytaczanym dokumencie. Ponadto, w konsekwencji wzrostu liczby samochodów notuje się ciągły wzrost natężenia ruchu na drogach, który powoduje zwiększanie się uciążliwości hałasu, w szczególności w obszarach zurbanizowanych.

Dodatkowo prace planistyczne obejmowały szereg też innych analiz, m.in. analizowano przedmiotowy teren w kontekście funkcjonalno-przestrzennym, ukształtowania pierzei wzdłuż ul. Gen. Wł. Andersa, strefowania a także możliwości występowania w tym obszarze innych, ewentualnych uciążliwości (m.in. drgań i wibracji). W projekcie planu przebieg omawianej nieprzekraczalnej linii zabudowy umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na części przedmiotowego terenu. Po uwzględnieniu wszystkich ww. aspektów, wyników szerokich analiz obejmujących cały kontekst tego obszaru nie przewiduje się przybliżenia nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej bliżej pasa drogowego ul. Gen. Wł. Andersa. W związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się.

Ad. pkt 4 Przedmiotowej uwagi nie uwzględnia się z uwagi na art. 43 ust. 1 pkt 3 lit. c ustawy o drogach publicznych, w którym mowa, iż obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej.

W dniu 27 listopada 2023 r. projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wygoda i Jaroszkówka w Białymstoku w rejonie ulic Wasilkowskiej i Traugutta - etap I został przedstawiony na LXXVI sesji Rady Miasta Białystok. Radni w głosowaniu nie uwzględnili uwag wniesionych do projektu planu, tym samym sposób rozpatrzenia był tożsamy z decyzją Prezydenta Miasta Białegostoku w tym zakresie. W kolejnym głosowaniu Radni stwierdzili, że projekt planu nie narusza „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”. W ostatecznym głosowaniu Radnych Rady Miasta Białystok, nad przyjęciem projektu planu, uchwała nie uzyskała wystarczającej liczby głosów do jej podjęcia.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

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

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i wyniesie około (+) 15 743 457,88 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wygoda i Jaroszkówka w Białymstoku w rejonie ulic Wasilkowskiej i Traugutta – etap I”. Analiza skutków finansowych wykazała, że w przewiduje się konieczność m.in. budowy nowych nawierzchni dróg wraz z wykupami terenów pod ich realizację oraz konieczność wykonania infrastruktury technicznej. Ponadto zakłada się wpływy wynikające m.in. z podatków od nowo wybudowanych budynków, nieruchomości gruntowych czy też czynności cywilno-prawnych. 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.

#### **Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

##### **Nie uwzględniono uwag dotyczących:**

1) naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” poprzez sposób wyznaczenia w projekcie planu na terenie 1.2MW-U nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej, niemal całkowicie wykluczający możliwość zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności

i czyniący funkcję uzupełniającą (usługową) funkcją wiodącą (dotyczy działek nr 553/27, 553/29, 553/30, obręb 12);

2) doprowadzenia projektu planu w odniesieniu do terenu 1.2MW-U (działki nr 553/27, 553/29, 553/30, obręb 12) do zgodności ze Studium w zakresie ochrony przed hałasem poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń mających na celu ochronę przed hałasem innych niż nieprzekraczalna linia zabudowy;

3) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.2MW-U (działki nr 553/27, 553/29, 553/30, obręb 12) od ul. Gen. Wł. Andersa zgodnie z faktycznym przebiegiem zakresu dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. 68 dB, zawartej w „Strategicznej mapie hałasu miasta Białystok” wraz z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej powyżej drugiej kondygnacji;

4) wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości ok. 0,5 m - 1,0 m od linii rozgraniczającej ul. L. Mierosławskiego dla wąskich działek wzdłuż tej drogi na terenach 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN i 1.6MN.