

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku
w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta**

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.¹⁾) 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.²⁾), 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 osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8,31 ha, ograniczony ulicami: Romualda Traugutta, Księdza Aleksandra Syczewskiego, Gen. Stanisława Sosabowskiego i zachodnią granicą działek nr ewid. gr. 42/13 i 1690.

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) **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, przedsiónek, świetlik);
- 2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 9) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego wielorodzinnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 11) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 16) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 17) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub 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) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu – poza budynkami;
- 21) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 22) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć budynki, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową tj. seryjną;
- 23) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

- 24) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą 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;
- 25) **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 zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 26) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację;
- 27) **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.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8, 9 i 10**, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) bram i podcieni – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku, o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy, na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
 - f) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - g) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - h) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - i) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą;
- 6) strefa ograniczonego zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego;
- 7) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 8) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

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

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **P** – zabudowa produkcyjna;
- 4) **KD** – drogi publiczne;
- 5) **ZP** – zielenie urządzone.

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

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

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części budynków położonych bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych wskazanych w ustaleniach szczegółowych, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

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

- 1) remont i przebudowę istniejących budynków o parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

3. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi/obowiązującymi 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 oznaczonego symbolem **5P,U** (o powierzchni zabudowy maksimum 25 m² i wysokości maksimum 4 m).

4. **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 głównych ciągów pieszych.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) inną kolorystykę obiektów usługowych, jeśli kolorystyka obiektu wynika z barw patronackich danego przedsięwzięcia,

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

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

2. W zakresie 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;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych – bez ograniczeń.

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

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

- 1) zagospodarowanie terenów wskazanych na rysunku planu pod zieleni urządzoną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 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 istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień;

- 5) na terenach oznaczonych symbolami **2MW,U i 4U** – nasadzenia drzew i krzewów tworzących zwarty pas zieleni izolacyjnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) 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;
- 7) 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 rozwiązań retencyjnych, m.in. niecek infiltracyjno-retencyjnych, rowów chłonnych, trawników pogrążonych,
 - d) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. klonów, lip, dębów, kasztanowców i brzoź, oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się wycinkę drzew:

- a) ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,
- b) zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych - ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów.

3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych symbolem "ZP", z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

1) ustala się:

- a) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem zasady ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi,
- b) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- c) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew, przy szczególnym uwzględnieniu drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew,
- d) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległe przestrzenie publiczne,
 - standardy projektowania, o których mowa w § 7 ust. 3, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
- e) 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 dojazdów,
- 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;
- 3) zakazuje się, na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP", lokalizacji:
- a) kondygnacji podziemnych,
 - b) pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego.

§ 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 terenie oznaczonym symbolem **ZP** - jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **MW,U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 3) na terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy:
 - a) usług oświaty - jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usług opieki społecznej - jak dla terenów domów opieki społecznej.

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

3. 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. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne;
- 2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **3ZP**;
- 3) część terenu oznaczonego symbolem **2MW,U** w wydzieleniu wewnętrznym "ZP";
- 4) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1 - 3** – z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **5P,U**.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 4**:

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,

- b) oświetlenia,
 - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,
 - d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) wiat przystanków autobusowych i kiosków - w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie 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, niewymienionych w pkt 2.

3. Zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
- 2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
 - 3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
 - 4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

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

§ 16. 1. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków - **do rzędnej 208,5 m n.p.m.**

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

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
 - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
 - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielnarni zwłok;
- 4) garaży typu „blaszak”;
- 5) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 pkt 2 i § 13 ust. 2 pkt 2.

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

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

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

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

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

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

§ 19. 1. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego (położonego poza granicami planu) - 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, 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;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego 6 i ul. Pułkowej 7A (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Pułkowej 5 i ul. Jesiennej 8 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Ustala się trasy przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi – ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego.

§ 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. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-GP** (ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego) - częściowo poza granicami planu, **2KD-L** (ul. Romualda Traugutta), **3KD-L**, **4KD-D** (ul. Księdza Aleksandra Syczewskiego) i **5KD-D** przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu obsługującego: **2KD-L**, **3KD-L**, **4KD-D**, **5KD-D**;
- 2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) **1KD-GP** – fragment – ulicy klasy głównej ruchu przyspieszonego o przekroju 2/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga dla rowerów;
- 2) **2KD-L** – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu;
- 3) **3KD-L** – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga dla rowerów lub droga dla pieszych i rowerów;
- 4) **4KD-D** – ulica klasy dojazdowej o przekroju, 1/2 pasy ruchu;
- 5) **5KD-D** – ulica klasy dojazdowej o przekroju, 1/2 pasy ruchu.

5. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

6. Zagospodarowanie terenu, w liniach rozgraniczających ulic **2KD-L** (ul. Romualda Traugutta) i **3KD-L** w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w § 19.

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

§ 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 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa usługowa:

- a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - e) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) obiekty użyteczności publicznej – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) obiekty sportowe – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc lub użytkowników;
- 3) usługi inne niż wymienione w **pkt 2** – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) produkcja - 15 miejsc postojowych na 1000 zatrudnionych;
- 5) składy, magazyny – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

2. 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:

- 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 2 i 3** – 0,5 miejsca postojowego na 10 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego (częściowo w granicach planu), w ul. **4KD-D** (ul. Księdza Aleksandra Syczewskiego) 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 ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Gen. Stanisława Sosabowskiego (częściowo w granicach planu), **4KD-D** (ul. Księdza Aleksandra Syczewskiego) 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) rzeki Dolistówkę i Białą, zlokalizowane poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego (częściowo w granicach planu), w ul. **4KD-D** (ul. Księdza Aleksandra Syczewskiego) 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 ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych w rejonie ulicy Gen. Stanisława Sosabowskiego (częściowo w granicach planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,

b) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych w rejonie ulicy Gen. Stanisława Sosabowskiego (częściowo w granicach planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie gazów opałowych,

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

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3 i RPZ-9 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 wewnątrzowych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z **zastrzeżeniem § 7 ust. 2.**

§ 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 lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW,U** i **2MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych od strony przestrzeni publicznych: ulicy **3KD-L** i części terenu oznaczonego symbolem **2MW,U**, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 1**.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 %, w tym co najmniej 60 % części terenu **2MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum 12 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” - maksimum 15 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” - maksimum 25 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 23**;

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

3) lokalizację głównych ciągów pieszych, zgodnie z ich orientacyjnym przebiegiem na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń **§ 6 ust. 4**;

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

5) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - zgodnie z **§ 8 ust. 3**;

6) na terenie oznaczonym symbolem **1MW,U**, lokalizację zabudowy mieszkaniowej uwzględniającą nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej na rysunku planu;

7) zagospodarowanie na fragmencie terenu oznaczonego symbolem **2MW,U**, wskazanym odpowiednio na rysunku planu, uwzględniające strefę ograniczonego zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego (położonego poza granicami planu), dla której obowiązują ustalenia zawarte w **§ 19**;

8) lokalizację szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:

a) wzdłuż ulicy **4KD-D** (ul. Księdza Aleksandra Syczewskiego),

b) wzdłuż ulicy **2KD-L** (ul. Romualda Traugutta),

c) wzdłuż ciągu pieszego przebiegającego przez tereny oznaczone symbolami: **1MW,U** i **2MW,U**;

9) na terenie oznaczonym symbolem **2MW,U**, nasadzenie drzew i krzewów tworzących pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m od strony sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług kultu religijnego, wzdłuż granic tych działek.

5. W zakresie zagospodarowania części terenu oznaczonego symbolem **2MW,U**, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "**ZP**", z uwzględnieniem ustaleń **§ 8 ust. 3**:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w formie placu z zielenią urządzoną;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP** przeznacza się pod **zielenią urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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

- 1) ustala się:
 - a) kształtowanie zagospodarowania zieleni w formie zróżnicowanej kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych), o wysokim stopniu bioróżnorodności,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 80 %,
 - c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
 - standardy projektowania, o których mowa w **§ 7 ust. 3**, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
 - d) obsługę komunikacyjną - zgodnie z **§ 22 ust. 2**;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznaczenia SIMB,
 - b) nawierzchni utwardzonych (nieprzepuszczalnych) - maksimum 20 %,
 - c) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
 - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych i dojazdów.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

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

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

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

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
 - b) intensywność zabudowy – od 0 do 4,0,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %,
 - d) wysokość budynków:
 - na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "A" i "B" – maksimum 15 m,
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "C" – maksimum 25 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "D" - minimum 12 m, maksimum 25 m,
- e) dachy:
- płaskie,
 - w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 23;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 2;
- 3) nasadzenia zieleni izolacyjnej w pasie szerokości co najmniej 3 m od strony sąsiadującej z zabudową produkcyjną, wzdłuż granicy tych działek;
- 4) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania - zgodnie z § 8 ust. 2;
- 5) zagospodarowanie fragmentu terenu wskazanego odpowiednio na rysunku planu, uwzględniające strefę ograniczonego zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego (położonego poza granicami planu), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19;
- 6) lokalizację szpaleru drzew wzdłuż ulicy 4KD-D (ul. Romualda Traugutta), zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,8,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 %,
- d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdźalnie, trampoliny, schody, windy) - maksimum 10 m,
- e) dachy - według rozwiązań indywidualnych,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 23;

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

3) zagospodarowanie fragmentu terenu wskazanego odpowiednio na rysunku planu, uwzględniające strefę ograniczonego zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego (położonego poza granicami planu), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 39. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2007 r. Nr 104, poz. 913) zmieniona uchwałami: Nr XXXIV/417/08 z dnia 24 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008 r. Nr 318, poz. 3378), Nr LII/662/10 z dnia 22 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2010 r. Nr 50, poz. 866) i Nr XLV/644 /21 z dnia 29 listopada 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r. poz. 4996).

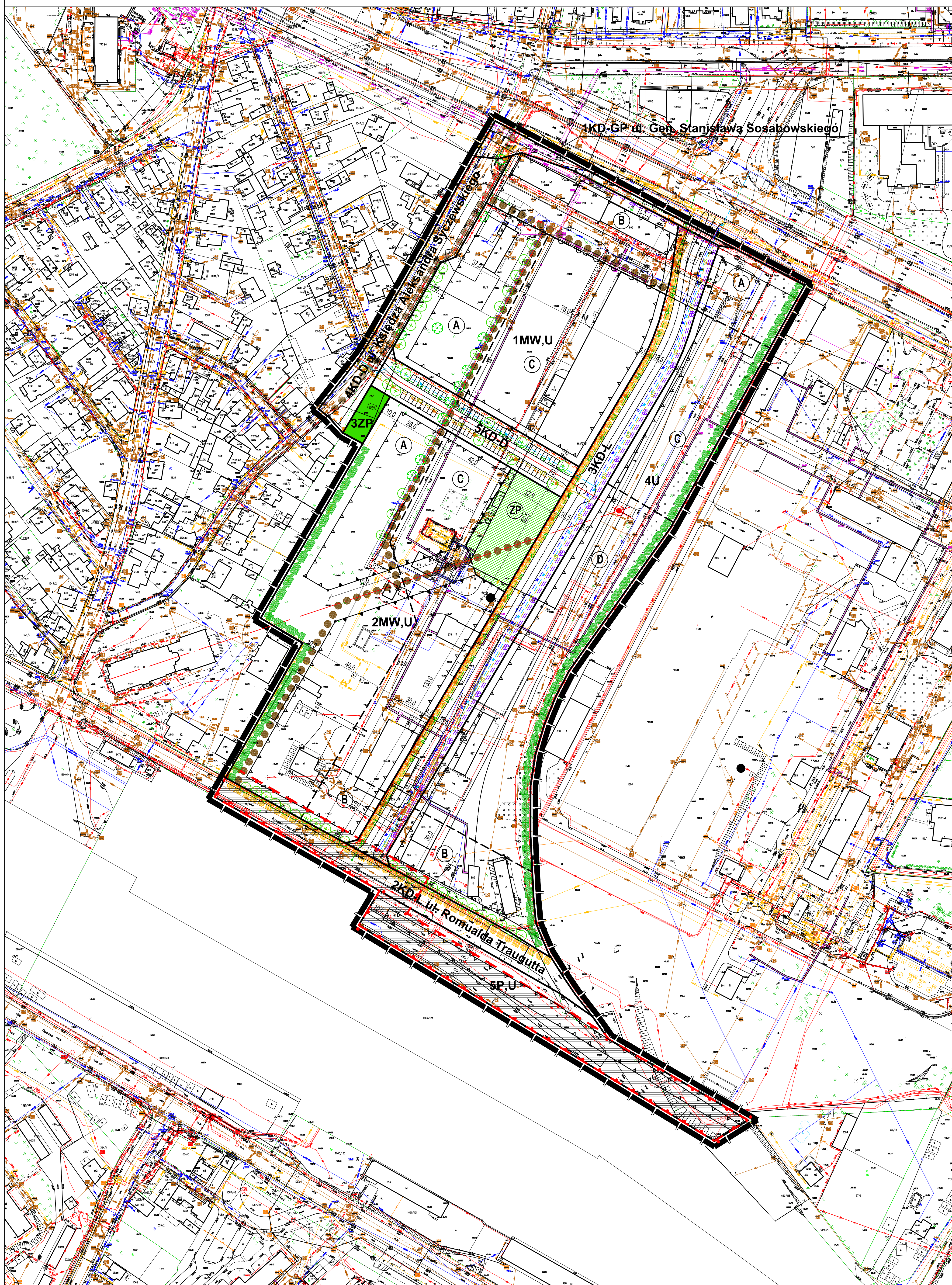
§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

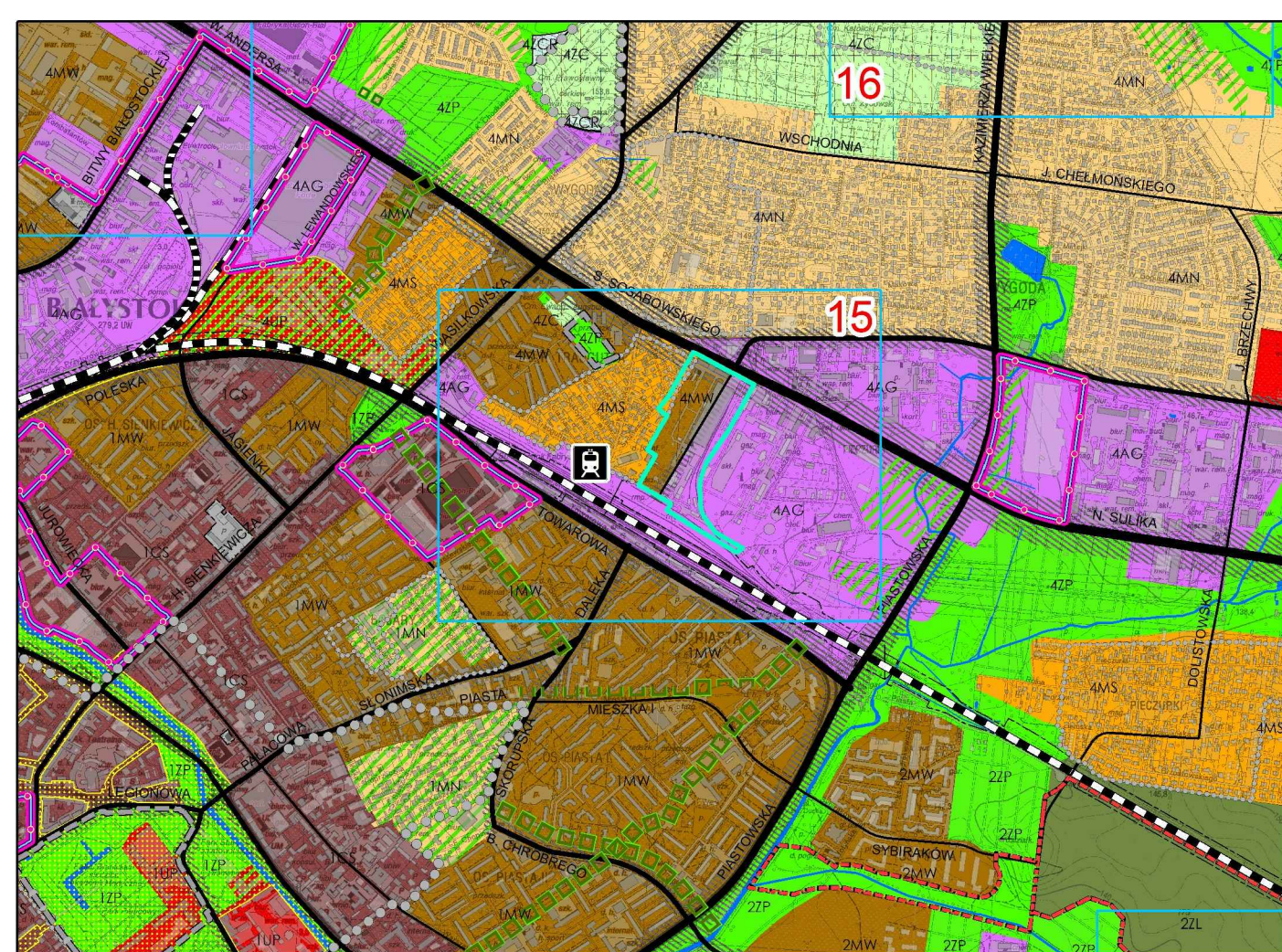
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA WYGODA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC KS. A. SYCZEWSKIEGO I R. TRAUDUTTA

SKALA 1: 1000
0 20 40 60 80 100m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

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



- ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**
- 12P Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - domowa, 2 - mieszk., 3 - zabudowa + rekreacyjna)
 - Podstawowe przestrzenie publiczne
 - Obszary urbanizacji - kategorie terenów**
 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
 - Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
 - Tereny rekreacyjno-gospodarcze
 - Obszary ochrony dziedzictwa kulturowego**
 - Sferya podzbiórki ochrony konserwatorskiej B
 - Elementy systemu transportowego**
 - ul. - ulice główne ruchu przyspieszonego
 - L - lokalne (wzajemne)
 - K - korytarze ulic
 - Linie kolejowe
 - Inne oznaczenia**
 - Tereny zamknięte kolejowe
 - Granica obszaru wojewódzkiego planu

SKALA 1 : 20 000
0 500 1 000 2 000 m

OZNACZENIA:

- WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
 - LINIE WYDZIELEŃ WYKAZANE WRAZ Z SYMBIEM
 - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
 - LINIE ZABUDOWY OBWIĄZUJĄCE
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
 - OSIE KOMPOZYCYJNE I WIDOKOWE
 - DOMINANTA PRZESTRZENNA
 - GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
 - CIĄGI PIESZO-ROWEROWE
 - PROJEKTOWANE JEDYNI
 - PROJEKTOWANE PARKINGI / WYDZIELENE MIEJSCA POSTOJOWE
 - DRZEWA WARTOŚCIOWE WSKAZANE DO ZACHOWANIA
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIENIA
 - ZIELEŃ IZOLACYJNA
 - WYDZIELEŃ WYKAZANE WRAZ Z SYMBIEM
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MW** - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
 - U** - ZABUDOWA USŁUGOWA
 - P** - ZABUDOWA PRODUKCYJNA
 - ZP** - ZIELEŃ URZĄDZONA
 - KD** - DROGI PUBLICZNE
- PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**
- kd - KANALIZACJA DESZCZOWA
 - ks - KANALIZACJA SANITARNĄ
 - cs - SIĘĆ CIEPŁOWNICZA
 - gs - SIĘĆ GAZOWICZA ŚRĘDNIEGO CIŚNIENIA
 - wd - SIĘĆ WODOCIĄGOWA
 - gm - SIĘĆ WODOCIĄGOWA MAGISTRALNA
 - tk - SIĘĆ TELEKOMUNIKACYJNA
 - en - SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA 6N, 6S

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2024 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta

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 do projektu planu nie wniesiono uwag nieuwzględnionych w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2024 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 2024 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 osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/616/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 września 2021 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).

Na większości obszaru objętego projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) uchwalonego uchwałą Nr IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku Nr XXXIV/417/08 z dnia 24 listopada 2008 r., Nr LII/662/10 z dnia 22 lutego 2010 r. i uchwałą Rady Miasta Białystok Nr XLV/644/21 z dnia 29 listopada 2021 r. Obowiązujący plan przeznacza teren głównie pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Z uwagi na powyższe 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 miasta Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono w związku z uwzględnieniem wniosku dotyczącego przeznaczenia części terenów istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, zgodnie z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

Projekt planu obejmuje obszar położony pomiędzy ulicami: Romualda Traugutta, Księdza Aleksandra Syczewskiego, Gen. Stanisława Sosabowskiego i zachodnią granicą działek nr ewid. gr. 42/13 i 1690, o powierzchni około 8,31 ha. W zakresie opracowania nie występują obszary i budynki podlegające ochronie konserwatorskiej.

Projekt planu zakłada na części obszaru wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami (1MW,U i 2MW,U), a także utrzymanie funkcji usługowej na części terenu (4U) i usługowo-produkcyjnej na pozostałym obszarze (5P,U). Konsekwencją zakładanych funkcji i przekształceń jest konieczność zapewnienia niezbędnych terenów pod komunikację, place czy zieleni urządzoną. Zaprojektowany nowy układ dróg umożliwia właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz zapewnia ich powiązania z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Najważniejszym elementem tego układu jest ulica 3KD-L stanowiąca połączenie w kierunku północ-południe ulic Gen. Stanisława Sosabowskiego i Romualda Traugutta, której przebieg został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, jako istotny element układu drogowego miasta. Uzupełnienie stanowią drogi dojazdowe: istniejąca 4KD-D i projektowana 5KD-D. Parametry ulic są dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych i dają możliwość lokalizacji nie tylko jezdni, chodników i parkingów, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej. Równocześnie wydzielono obszary wewnątrz urbanistycznych i tereny zieleni urządzonej (teren 3ZP i obszar wydzielenia wewnętrznego ZP na terenie 2MW,U), a także uwzględniono oś widokową na kościół pw. Najświętszego Serca Jezusa w Białymstoku w kompozycji osiedla. Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku planu.

W projekcie planu uwzględniono również strefę ograniczonego zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które uwzględniają położenie omawianego terenu w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej jak i ulicy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-G ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego. W projekcie planu wysokość zakładanej zabudowy jest stopniowana i zawiera się na większości terenu w przedziale od 15 m do 25 m. Obniżenie parametrów zabudowy do 12 m występuje w rejonie ulicy Księdza Aleksandra Syczewskiego z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwość lokalizacji wyższej zabudowy do 25 m jest dopuszczona w obudowie strefy centralnej założenia, wyznaczonej jako teren placu z zielenią urządzoną.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Stawkę procentową dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i zieleni urządzonej ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar objęty projektem planu oznaczony został jako:

4MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcja podstawowa 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 zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, 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.

Ponadto, zgodnie ze Studium, przez teren opracowania projektu planu miejscowego wytyczona została ulica łącząca ulice Księdza Aleksandra Syczewskiego i Romualda Traugutta, która rozdziela ww. kategorie terenów.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają 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 przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym: 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.

Projekt planu wraz z prognozą 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęły 2 pisma z 9 wnioskami, rozpatrzonymi Zarządzeniem Nr 766/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 20 lipca 2023 r. Uwzględniono 6 wniosków dotyczących głównie ustalenia odpowiednich parametrów zabudowy w stosunku do sąsiedztwa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna, usługową i nowy układ drogowy, zgodnie ze

wskazaniami Studium. Nieuwzględnione 3 wnioski dotyczyły zachowania ustaleń obowiązującego planu, a także określenia wskazanych we wnioskach parametrów i wskaźników. Przewidziano zmianę obecnie obowiązującego planu z uwagi na wyznaczone kierunki zagospodarowania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, które zmieniają możliwości zagospodarowania tego terenu w stosunku do obecnego zagospodarowania. Nieuwzględniono też parametrów i wskaźników zbyt intensywnych w stosunku do zakładanych wielkości w Studium, a projekt planu zakłada rozwiązania, które mają na celu wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie i wykluczenie zbyt dużej dysproporcji wysokości oraz intensywności w stosunku do sąsiednich terenów.

Ponadto wpłynęły też 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu, pozostawiając jednocześnie bez formalnego rozpatrzenia.

Projekt planu był opiniowany i uzgadniany dwukrotnie w związku ze zmianą "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwaloną uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., a także m. in. aktualizacją danych zawartych w znajdującej się w wojewódzkiej ewidencji zabytków karcie cmentarza przykościelnego pw. Najświętszego Serca Jezusa nr 0517, wskazującą, że ww. cmentarz zmienił status na nieczynny.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 03 stycznia 2024 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 24 stycznia do 13 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 27 lutego 2024 r.) złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 203/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 4 marca 2024 r. W wyniku uwzględnienia uwagi, projekt planu został odpowiednio zmieniony. Przyjęta uwaga nie narusza interesów osób trzecich, a jej charakter i wielkość zmiany jest bardzo ograniczona, a także niewywierająca wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości, dlatego też jej uwzględnienie nie wymagało ponowienia procedury planistycznej w zakresie opiniowania i uzgodnień a także wyłożenia planu do publicznego wglądu.

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 ujemny i wyniesie około (-) 13 932 093 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta”. Analiza skutków finansowych wykazała, że w przewiduje się konieczność m.in. realizacji celu publicznego, budowy nowych dróg wraz z wykupami terenów pod ich realizację oraz konieczność wykonania infrastruktury technicznej. Przewiduje się ich realizację ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych. 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.