

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia.....2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8 ha, położony na osiedlu Wysoki Stoczek w Białymstoku, ograniczony ulicami: Rzemieślniczą, Długą oraz Aleją Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący 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, należących do zadań własnych Gminy Białystok.

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

- 1) banerze reklamowym (transparentie) – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego elastycznego materiału, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 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, którego główne połacie, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, taras, 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;
- 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 wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) literniczo-graficznej formie przestrzennej – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na budynku bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 11) neonie – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe ( rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 12) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 13) 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;
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) ~~przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;~~
- 16) pylonie reklamowym – należy przez to rozumieć sztyld w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji, na której dopuszcza się sytuowanie jednego lub wielu nośników informujących o podmiotach działających na nieruchomości, na której się znajduje;
- 17) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu w formie siatki remontowej lub ogrodzeniu w formie tablicy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 18) 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;
- 19) schemacie infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 20) SIMB – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 21) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca służące do umieszczania ogłoszeń i reklam;
- 22) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 23) szyldzie typu „semafor” – należy przez to rozumieć szyld montowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 24) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami ograniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 25) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego a także przeznaczone do wytwarzania wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;

- 26) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawiane na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 27) 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 zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 28) 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, niewymienionych w ust. 1, stosuje się definicje zawarte w innych 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 wraz z symbolem;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - e) wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków istniejących - o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - f) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - g) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, w tym lokalizacja jezdni, infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, miejsc postojowych, a także oznaczenie terenów okresowo podmokłych, mają charakter informacyjny.

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

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

- 1) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) U – zabudowa usługowa;
- 3) KD – drogi publiczne;

- 4) KDW – drogi wewnętrzne;
- 5) KP - ciąg pieszy;
- 6) IT - infrastruktura techniczna.

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

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

DZIAŁ II.  
USTALENIA OGÓLNE PLANU  
Rozdział 1.  
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie kompozycji przestrzennej:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
- b) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej od strony ~~funkcji mieszkaniowej~~ działek z zabudową mieszkaniową i ogrodów przydomowych, w pasie o szerokości 2 m lokalizację pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin zimozielonych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działki.

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

- 1) zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków o parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz funkcji innej, niż określono w ustaleniach planu;
- 2) rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków posiadających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania inne niż określone w ustaleniach planu - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.

3. 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, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - stonowaną, maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
  - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich jak: drewno, kamień, cegła,
  - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
- c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości.

2) dopuszcza się dla budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich.

4. W zakresie lokalizacji urządzeń i instalacji służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach budynków.

5. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i murów.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) na budynkach – zgodnie z ust. 3;

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

2. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

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

3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania i formy:
  - a) na ścianie płasko w odległości maksimum 1 m od głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) lub przejść i przejazdów bramowych, w formie tablic o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m<sup>2</sup>,
  - b) na ścianie w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji), z wyłączeniem budynków, o których mowa w lit. c - w formie: tablic reklamowych, szyldów typu „semafor”, literniczo-graficznych form przestrzennych,
  - c) powyżej ścian, w licu ściany frontowej budynku o powierzchni użytkowej minimum 2000 m<sup>2</sup> i z dachem płaskim - w formie literniczo-graficznej formy przestrzennej,
  - d) na ścianie płasko, w odległości maksimum 10 m od drzwi lub witryny wejściowej budynku o powierzchni użytkowej minimum 2000 m<sup>2</sup> i z dachem płaskim w formie tablicy reklamowej oraz literniczo-graficznej formy przestrzennej,
- 2) gabaryty:
  - a) tablic reklamowych:
    - wysokość - maksimum 0,5 m,
    - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,
  - b) szyldów typu „semafor”:
    - wysokość - maksimum 0,5 m,
    - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,7 m,

c) literniczo-graficznych form przestrzennych umieszczanych w miejscach, o których mowa w pkt 1 lit. a i d:

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

d) literniczo-graficznych form przestrzennych umieszczanych w miejscu, o którym mowa w pkt 1 lit. c:

- wysokość - maksimum 1/5 wysokości budynku,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m;

3) zasady sytuowania:

- a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,0 m<sup>2</sup> na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) na budynkach ujętych w ewidencji zabytków - nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 0,3 m<sup>2</sup> na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność,
- c) nie więcej niż 1 szyld montowany ponad dachem na budynek o powierzchni użytkowej minimum 2000 m<sup>2</sup> i z dachem płaskim
- d) ujednolicone formaty szyldów i równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w pkt 1.

4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:

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

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

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

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

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

1) miejsca sytuowania i formy:

- a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 14 – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- b) w formie pylonów reklamowych :
  - na terenie o symbolu 1U,IT,
  - na części terenu 2.1MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A",
  - na częściach terenu 2.2MN,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "A" i "C" **oraz "E" - w przypadku zabudowy usługowej.**

2) gabaryty:

- a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:
  - wysokość – maksimum 4,7 m,

- szerokość – maksimum 1,6 m,

b) pylonów reklamowych:

- wysokość – maksimum 7 m

- szerokość – maksimum 2 m.

3) zasady sytuowania:

a) minimalne odległości słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- od krawężników jezdni - 2,5 m,

- od innych słupów ogłoszeniowo-reklamowych – 100 m,

b) minimalne odległości pylonów reklamowych:

- od elementów SIMB usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30 m,

- od znaków drogowych - 20 m,

- od krawężników jezdni - 2,5 m,

- od innych pylonów reklamowych – 50 m,

- od budynków – 10 m,

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

1) miejsca ich sytuowania – na rusztowaniach lub/i ogrodzeniach budowy,

2) formę – siatki remontowej na rusztowaniach lub tablic na ogrodzeniach budowy;

3) treść reklamową – na maksimum 5 % powierzchni siatki remontowej lub ogrodzenia;

## Rozdział 2.

### Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu.

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

1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów, roślin okrywowych), z wykorzystaniem roślin zgodnych z warunkami siedliskowymi;

2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 18;

3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;

4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń ulicznych pod względem estetyki i odporności,

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

#### § 9. Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

#### § 10. 1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

1) na terenach oznaczonych symbolem 2.1MN,U, 2.2MN,U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

2) na terenie oznaczonym symbolem 1U,IT - nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty przyjmuje się odnośnie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży.

### Rozdział 3.

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

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną zabytek archeologiczny - obszar AZP 37-86/26 - historyczna wieś Ogrodniki Wysokostockie (obecnie osiedle Wysoki Stoczek); okres nowożytny XVIII - XIX w., oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

~~2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań w odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.~~

**2. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji budynków, realizacja inwestycji możliwa jest po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.**

§ 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 służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

### Rozdział 4.

#### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne;
- 2) teren o symbolu 13KP.

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

- 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) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - b) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
  - c) elementów systemu oznaczenia SIMB,
  - d) obiektów małej architektury i oświetlenia,
  - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;
- 3) ustala się stosowanie ujednoliconej formy obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. c-g;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

### 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:

1) służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;

2) w celu wyodrębnienia dojazdów i infrastruktury technicznej.

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

#### Rozdział 7.

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

§ 17. Na całym obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się lokalizacji:

1) obiektów budowlanych obsługi komunikacji:

a) stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, komisów samochodowych z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1U,IT w wydzieleniu wewnętrznym „A”,

b) stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, naprawczych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 2.1MN,U i 2.2MN,U w wydzieleniach wewnętrznych „A” oraz terenu oznaczonego symbolem 1U,IT w wydzieleniu wewnętrznym „A”;

2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;

3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielarni zwłok;

4) magazynowania, baz i składów (w tym transportowych i budowlanych);

5) funkcji związanych z gospodarką odpadami w tym: z utylizacją, unieszkodliwianiem, zbieraniem (magazynowaniem), przechowywaniem i przetwarzaniem odpadów;

6) usług w inny sposób niż w obiektach zamkniętych;

7) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 2.

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

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

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

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

b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

c) o średnicy większej od Dn 401 – 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, kablowych SN-15kV - 0,5 m (obustronnie od linii),

b) średniego napięcia, napowietrznych SN-15kV:

- 5 m (obustronnie od osi linii napowietrznej) z przewodem izolowanym,

- 7 m (obustronnie od osi napowietrznej) z przewodem nieizolowanym.

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 realizację ustaleń pkt 1 oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.
3. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
    - ~~mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,~~
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
    - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
  - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej - z istniejącej studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dościa od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej poza granicami planu przy ul. Studziennej 10;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - poprzez istniejącą syrenę alarmową, zlokalizowaną poza granicami planu na budynku przy ul. Studziennej 16;
- 4) drogi ewakuacji ludności – ulicami: Al. Konstytucji 3 Maja, Al. Jana Pawła II;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Nie ustala się tras przewozu substancji niebezpiecznych.

§ 20. Dla obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi ustala się zapewnienie m.in. wymagań w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 8.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KD-G (Al. Jana Pawła II), 2KD-L (ul. Rzemieślnicza), 3KD-D (ul. Ogrodniczki), 4KD-D, 5KD-D (ul. Długa), 6KD-D - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
  - 2) 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
  - 3) 13KP przeznacza się pod ciąg pieszy wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-G (Al. Jana Pawła II), Al. Konstytucji 3 Maja położoną poza granicami planu;
  - 2) ulice układu obsługującego: 2KD-L (ul. Rzemieślnicza), 3KD-D (ul. Ogrodniczki), 4KD-D, 5KD-D (ul. Długa), 6KD-D;
  - 3) drogi wewnętrzne: 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW.
3. Ustala się przebieg tras publicznego transportu zbiorowego ulicami układu podstawowego.
4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:
- 1) dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2:

- a) 1KD-G – fragment – ulica główna o przekroju poprzecznym dwujezdniowym, z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
  - b) 2KD-L – ulica lokalna o przekroju poprzecznym jednojezdniowym z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - c) 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D - ulice dojazdowe o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, z jezdnią 1x2 pasy ruchu.
- 2) dróg wewnętrznych i ciągu pieszego, o których mowa w ust. 1 pkt 3:
- a) od 7KDW do 12KDW – drogi wewnętrzne,
  - b) 13KP – ciąg pieszy.

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

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 22. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzenia w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) zabudowa usługowa:
  - 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) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - e) przychodnie – 8 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) żłobki, przedszkola, szkoły – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.

## Rozdział 9.

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

§ 23. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych i w drogach wewnętrznych:

- 1) ustala się:
  - a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury technicznej 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) zachowanie, przebudowę i likwidację 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 uzbrojenia 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.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej przebiegającej w Al. Konstytucji 3 Maja (poza granicami planu), ul. Długiej i Al. Jana Pawła II (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach sąsiednich;

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.

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej - kanałów zlokalizowanych w ul. Długiej, ul. Rzemieślniczej, ul. Ogrodniczki, kolektora sanitarnego zlokalizowanego wzdłuż Al. Jana Pawła II (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 26. 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 18,
- 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 istniejącego kanału deszczowego zlokalizowanego wzdłuż Al. Jana Pawła II (poza granicami planu) i kanału deszczowego przebiegającego w Al. Konstytucji 3 Maja (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 27. 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, geotermalnej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejских wodnej sieci ciepłowniczej lub z ogólnomiejских sieci parowej zlokalizowanej poza granicami planu;

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.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z gazociągu przebiegającego w Al. Konstytucji 3 Maja (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w ulicach sąsiednich;

2) dopuszcza się doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w paliwa gazowe określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) dostawę energii elektrycznej z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-8 za pośrednictwem istniejących linii kablowych 15 kV,
- b) zasilanie w energię elektryczną istniejących i przewidywanych odbiorców z istniejących stacji transformatorowych: 15/04 kV Nr 1182 zlokalizowanej na terenie objętym planem, Nr 1666 zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie oraz z istniejących osiedlowych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia,
- c) zasilanie stacji transformatorowej 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejącego układu sieci 15 kV;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia,
- b) zmianę lokalizacji projektowanych linii średniego i niskiego napięcia, określonych na rysunku planu w sposób schematyczny.

§ 30. 1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

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

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

§ 31. 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

§ 32. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,IT przeznaczony jest pod zabudowę usługową i obiekty infrastruktury technicznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W zakresie istniejących na terenie, o którym mowa w ust. 1, obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę i remont;

- 2) zmianę ich lokalizacji w obrębie terenu;
  - 3) rozbiórkę, w przypadku ich likwidacji lub przeniesienia na inny teren.
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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy:

- od 0 do 3,5 - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „A”,
- od 0 do 1,2 - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „B”,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 70% - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „A”,
- maksimum 25% - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „B”,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 10% - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „A”,
- minimum 50% - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „B”,

d) wysokość budynków – maksimum 14 m,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

2) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg.

5. W zakresie zagospodarowania terenu w wydzieleniu wewnętrznym „B”, oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły:

1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojeżdż, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych, rozwiązań takich jak geokrata;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- b) fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

6. Dla terenu, 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).

§ 33. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.1MN,U i 2.2MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej.

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

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

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

a) intensywność zabudowy:

- od 0 do 1,0,

**- od 0 do 1,35 - na terenie 2.1MN,U w wydzieleniu wewnętrznym "C" oraz na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym "D" i w wydzieleniu wewnętrznym "C" - dla zabudowy usługowej,**

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 25% - na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym "B",

- maksimum 45% - na terenie 2.1MN,U w wydzieleniu wewnętrznym "C" oraz na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym "C" - dla zabudowy usługowej,

**- maksimum 33 % - na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym "D",**

**- maksimum 30% - na pozostałych terenach,**

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 40% - dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem tiret trzecie **i czwarte,**

**- minimum 30% - dla zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem tiret trzecie i czwarte,**

- minimum 50% - na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B”,

**- minimum 20% - na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym "E",**

d) wysokość budynków:

- w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi:

-- maksimum 12 m - na terenie 2.1MN,U w wydzieleniu wewnętrznym "B",

**-- maksimum 12 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych) - na terenie 2.1MN,U w wydzieleniu wewnętrznym "C",**

**-- maksimum 10 m - na pozostałych terenach,**

**- w przypadku zabudowy z dachami płaskimi - maksimum 8 m,**

- w przypadku garaży i budynków gospodarczych - maksimum 5 m,

e) geometria dachów - dachy symetryczne lub płaskie, z zastrzeżeniem ust. 6;

2) obsługa komunikacyjna od otaczających dróg;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22.

5. W zakresie zagospodarowania terenu 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” **i "E"**, oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły:

1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojeżdż, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych, rozwiązań takich jak geokrata;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,

b) fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

6. Dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w ust. 4 pkt 1 lit e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

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

#### DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

## Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr II/8/18 Rady Miasta Białystok z dnia 29 listopada 2018 r.

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

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

Projekt planu obejmuje fragment istniejącego osiedla mieszkaniowego, gdzie w kwartałach pomiędzy ulicami Rzemieślniczą i Długą znajduje się ukształtowana tkanka zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami. Teren otoczony jest z dwóch stron ulicami będącymi ważnym elementem układu komunikacyjnego miasta – Aleją Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowego projektu planu wynikała przede wszystkim z konieczności utrzymania spójnego charakteru zabudowy mieszkaniowej i ochrony uporządkowanego układu urbanistycznego. Celem opracowania planu miejscowego miało być m. in. zapobieganie powstawania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych na tym terenie.

W projekcie planu utrzymano istniejący stan zagospodarowania, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodziną, uzupełnioną zabudową usługową pomiędzy ulicami Rzemieślniczą i Długą (2.1MN,U, 2.2.MN,U). Ze względu na charakterystyczny, uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w większości wolno stojącej, tworzącej zespół jednorodny, o dobrym stanie zagospodarowania i zachowania, nie wykazujący cech obszaru zdegradowanego, nie było potrzeby przekształceń w kierunku innych funkcji.

Rejon skrzyżowania ulic Al. Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja przeznaczony został pod zabudowę usługową i obiekty infrastruktury technicznej (IU,IT). Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo skrzyżowania ulic wysokich klas technicznych, generujących uciążliwości komunikacyjne oraz sąsiedztwo innych lokalnych usług – kontynuowano funkcję usługową, wykluczając w tym miejscu lokalizację funkcji mieszkaniowej.

W projekcie planu określone zostały również zasady zagospodarowania terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych wynikających z opracowania ekofizjograficznego. Ustalono m.in. minimum 50 % powierzchni w formie biologicznie czynnej, powierzchnię zabudowy maksimum 25% (z wyjątkiem wydzielania wewnętrznego „E” na terenie 2.2.MN,U, na który została wydana decyzja o warunkach zabudowy o wyższym wskaźniku), zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojeżdż, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody. Natomiast zakazano lokalizacji kondygnacji podziemnych oraz fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń na tym terenie.

Na terenie opracowania występuje stanowisko archeologiczne, zlokalizowane w okolicach fragmentu 5KD-D ul. Długiej, które w planie zostało objęte ochroną.

W projekcie planu ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy oraz ograniczenie zakresu przekształceń istniejącej zabudowy. Parametry nowej zabudowy są kształtowane z uwzględnieniem i w nawiązaniu do gabarytów zabudowy już istniejącej na tym obszarze. Ustalono również obsługę komunikacyjną i wskazano ogólnodostępny ciąg pieszy.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. północno - zachodnia część przedmiotowego obszaru określona została jako 3MW, oznaczającą tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz funkcje uzupełniające: zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych (służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców), zabudowę z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacji, infrastruktury technicznej oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Południowo – wschodnia część obszaru objętego projektem planu oznaczona została jako 3MS – oznaczającą tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności. Funkcja podstawowa to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna



i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie). Na tym terenie funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa usługowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Dodatkowo teren ten został objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej B, która obejmuje obszary, historyczne układy urbanistyczne i ruralistyczne osiedli mieszkaniowych, zespoły budowlane (w tym zabudowy produkcyjnej) i otoczenie zabytków, podlegające rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. W strefie B należy dążyć do: utrzymania formy przestrzennej historycznych układów urbanistycznych, w tym m.in. przebiegu ulic i innych przestrzeni publicznych, charakteru zabudowy, linii zabudowy i gabarytów wysokościowych; zachowania obiektów o wartościach kulturowych, będących w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości, z dopuszczeniem przywrócenia historycznych gabarytów wysokościowych, formy dachu, rodzaju pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej; zachowanie walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektów o wartościach kulturowych; dostosowywanie obiektów do nowych funkcji przy zachowaniu walorów kulturowych.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

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 zmianą planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu zmiany 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 został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie 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 2021 poz. 247).

I. W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynął 1 wniosek, rozpatrzony Zarządzeniem Nr 333/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 02 maja 2019 r., który został uznany za bezprzedmiotowy. Jeden wniosek wpłynął po terminie.

II. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia do 05 września 2019 r. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego z dnia 25.07.2019 r. stwierdzającym nieważność uchwały Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, kontynuacja prac planistycznych nad projektem planu była możliwa po ostatecznym wyjaśnieniu legalności ww. aktu przez sądem administracyjnym. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie tj. do 19 września 2019 r., uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 190/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r. Uwzględniono 6 uwag, nieuwzględniono 5 uwag.

Szczegółowe uzasadnienie nieuwzględnienia uwag zostało zawarte w załączniku Nr 1 do ww. zarządzenia.

III. W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, powtórzono opiniowanie i uzgodnienia a następnie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca do 06 sierpnia 2020 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie tj. do 20 sierpnia 2020 r. uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1066/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 03 grudnia 2020 r. Uwzględniono 5 uwag, nieuwzględniono 26 uwag, 1 uwagę uznano za bezprzedmiotową, gdyż nie dotyczyła ustaleń projektu planu.

Szczegółowe uzasadnienie nieuwzględnienia uwag zostało zawarte w załączniku Nr 1 do ww. zarządzenia.

Ponownie, w wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia. W między czasie na terenie opracowania planu zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. W związku z powyższym po wprowadzeniu w projekcie planu zmian uwzględniających ustalenia decyzji, powtórzono uzgodnienia w ich zakresie.