Projekt

do konsultacji społecznych

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Piasta I i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Piastowskiej i Podlaskiej - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.[2)]) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Piasta I i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Piastowskiej i Podlaskiej - etap I, zwany dalej planem, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Planu ogólnego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XXVII/453/26 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2026 r.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 13,56 ha, graniczący od północy z terenem parafii rzymskokatolickiej pw. Ducha Świętego w Białymstoku, zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Sybiraków nr 4a i 6, od wschodu z działkami nr ewid. 466/27 i 467, od południa ulicami: Podlaską i mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko oraz ograniczony od zachodu ulicą Wołyńską.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) **załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;

2) **załącznik Nr 2** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;

3) **załącznik Nr 3** – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1) **obiektach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe obiekty o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2026 r. poz. 912 i 1273.
[2)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2026 r. poz. 781 i 912.

7) **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;

8) **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;

9) **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 oraz obiekty małej architektury;

10) **obiekcie socjalnym dla kierowców komunikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w tym tymczasowy, o funkcji socjalnej wraz z zapleczem sanitarnym, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 5 m i zlokalizowany w odległości nie większej niż 250 m od miejsca wyznaczonego do postoju pojazdów komunikacji miejskiej;

11) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

12) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

13) **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;

14) **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;

15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;

16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;

17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

18) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu – poza budynkami;

19) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

20) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;

21) **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;

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

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;

4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7 i 8**, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) docieplеń 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 wykraczających 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 (nie dotyczy elementów istniejących) 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 (nie dotyczy elementów istniejących),

g) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

h) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

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 (nie dotyczy elementów istniejących);

6) klasyfikacja dróg – tereny komunikacji drogowej publicznej;

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia obiektów niezabytkowych objętych ochroną, osi kompozycyjnej i widokowej, cieku naturalnego, terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych, głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz projektowanych szpalerów drzew.

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 klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją, w których numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia, a symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **U** – teren usług;

3) **UE** – teren usług edukacji, w tym m.in. szkoły, przedszkola i żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3);

4) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;

5) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

6) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

7) **KOR** – teren placu lub rynku;

8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

9) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Symbol literowy oznacza podstawową klasę przeznaczenia terenu, która może być uzupełniona klasą przeznaczenia uzupełniającego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Klasa przeznaczenia wykluczonego – zgodnie z ustaleniami **§ 17 ust.1.**

4. Podstawowe klasy przeznaczenia terenu oddzielone łącznikiem mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁII.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

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

2. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania 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 i obowiązującymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych - w przypadku linii nieprzekraczalnej);

2) naziemnych zbiorników;

3) masztów antenowych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków usługowych.

4. **W zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych**, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

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, zieleń 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.,

d) szerokość ciągu pieszego – minimum 2,5 m,

e) indywidualne rozwiązania np. trapy, kładki wynikające z lokalnych uwarunkowań - na terenach zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych i pieszo-rowerowych przy zachowaniu ich powiązań przestrzennych.

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

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,

- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem **pkt 2**,

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

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

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

e) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – zgodnie z ustaleniami **ust. 2**;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług edukacji,

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

2. Ustalenia ust. 1 pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

3. **W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych** ustala się:

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

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

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

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

4. **W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków**:

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych – o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 21**.

5. **Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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 urządzonej**, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, ustala się:

1) wkomponowanie istniejących drzew, w tym owocowych, w projektowane zagospodarowanie oraz projektowanych szpalerów drzew oznaczonych odpowiednio na rysunku planu;

2) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;

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 13**;

4) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające istniejące i projektowane ciągi piesze oraz pieszo-rowerowe, a także przyległe przestrzenie publiczne;

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

6) uzupełnienie zielenią terenów komunikacji drogowej publicznej:

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

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;

7) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem zasady ogólnej dostępności, o których mowa w **§ 7 ust. 5** oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi i sąsiednimi terenami zieleni urządzonej – z wyłączeniem terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych.

2. **W zakresie zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych**:

1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych - nie dotyczy terenów wymienionych w **§ 13 ust. 1 pkt 1 i 5**;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,

b) fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

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

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

1) na terenach 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) na terenie 8MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) na terenach 1WS-ZP, 1KOR-ZP i 2KOR-ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) w przypadku lokalizacji:

a) usług z zakresu zdrowia i pomocy społecznej oraz edukacji - jak dla terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) usług z zakresu sportu i rekreacji - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

3. Na terenach 1KDZ, 1KDD, 2KDD i 1KOR dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowy krzyż zlokalizowany w liniach rozgraniczających ulicy mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko, na działce nr. geod. 310 (obr. 19 - Skorupy), z zastrzeżeniem **ust. 3**.

2. W odniesieniu do krzyża, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) zachowanie istniejącej formy obiektu;

2) zagospodarowanie terenu wokół obiektu uwzględniające jego właściwą ekspozycję.

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

§ 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 wchodzą:

1) tereny komunikacji drogowej publicznej;

2) teren placu lub rynku oznaczony symbolem 1KOR;

3) tereny placu, rynku lub zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1KOR-ZP i 2KOR-ZP;

4) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1WS-ZP;

5) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1, 2 i 3** – z wyjątkiem terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt. 2, 3 i 4** dopuszcza się lokalizację oświetlenia uwzględniającego odpowiednie rozwiązania przeciwdziałające zanieczyszczeniu światłem, m.in. w zakresie konstrukcji opraw świetlnych i systemów regulujących moc oświetlenia oraz ich rozmieszczenie – w sposób niepowodujący nadmiernej emisji światła i uciążliwości dla ludzi i zwierząt.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 2 i 5**:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) oświetlenia,

c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,

d) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania – w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej,

g) wiat przystanków autobusowych oraz obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 10** – w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej;

2) zakazuje się:

a) budowy budynków – z zastrzeżeniem **pkt 1 lit. g**,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa **w ust. 1 pkt 2, 3 i 4**, zostały określone **w § 38, § 39 i § 40**.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego 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. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 196 m n.p.m.

§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się następujące klasy przeznaczenia terenu:

1) teren usług rzemieślniczych takich jak:

a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,

b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków);

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) teren usług kultu religijnego takich jak: domy pogrzebowe i krematoria;

4) teren obsługi produktów naftowych;

5) teren gospodarowania odpadami;

6) teren magazynu gazu.

2. Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:

1) garaży typu „blaszak”;

2) budynków zamieszkania zbiorowego;

3) wolno stojących systemów fotowoltaicznych, w tym wiat fotowoltaicznych oraz systemów fotowoltaicznych nad miejscami do parkowania typu „carport";

4) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 13 ust. 3 pkt 1**.

§ 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,

c) wysokiego napięcia 110 kV kablowych – 2,5 m (obustronnie od osi linii), przy czym minimalna odległość skrajnego kabla linii od zabudowy nie powinna być mniejsza niż 2 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. **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,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;

2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Piastowskiej (poza granicami planu);

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Wołyńskiej i ul. Warmińskiej (poza granicami planu);

4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko i Podlaską;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 20. 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 odrębnych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. **Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:**

1) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) układu podstawowego: teren drogi zbiorczej 1KDZ (ul. mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko i Podlaska),

b) układu obsługującego: tereny dróg dojazdowych 1KDD (ul. Sudecka) i 2KDD;

2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Ustala się drogi dla rowerów lub drogę dla pieszych i rowerów w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne terenów komunikacji drogowej publicznej, o których mowa **w ust. 1 pkt 1**:

1) 1KDZ – teren drogi zbiorczej, ulica dwujezdniowa;

2) 1KDD i 2KDD – tereny dróg dojazdowych, ulice jednojezdniowe.

5. Szerokość terenów komunikacji drogowej publicznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) usługi:

a) handel – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,

c) żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

d) obiekty użyteczności publicznej – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

e) obiekty sportowe – 15 miejsc do parkowania na 100 użytkowników;

3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w **pkt 2** – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca do parkowania ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej, bez określania wskaźnika.

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

§ 23. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy nowo projektowanej:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;

2) zabudowa usługowa wymieniona w **§ 22 ust. 1 pkt 2 i 3** – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m2 powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. 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-f**,

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,

f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:

- linii elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć,
- budowli tymczasowych,
- innych budowli infrastruktury technicznej - pod warunkiem osłonięcia ich innymi obiektami budowlanymi, (np. mostami).

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.

§ 25. 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. Piastowskiej (poza granicami planu), ul. mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko, ul. Podlaskiej 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.

§ 26. 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: Piastowskiej (poza granicami planu), mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko, Podlaskiej 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 rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 27. 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 13**,

b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Piastowskiej (poza granicami planu), ul. mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko, ul. Podlaskiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 28. 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 wzdłuż ulicy Piastowskiej (poza granicami planu), ul. mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko, ul. Podlaskiej oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w **pkt 1 lit. a i d.**

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Piastowskiej (poza granicami planu), mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko, Podlaskiej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie gazów opałowych,

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

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3, RPZ-4 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 wnętrzowych 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. 4.**

§ 31. 1. **Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:**

1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;

2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;

3) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach);

2) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD i 2KDD oraz na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 1WS-ZP i 1KOR.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁIII.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 33. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U i 7MW-U ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**

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

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się usługi co najmniej w parterach projektowanych budynków zlokalizowanych od strony dróg publicznych oraz terenów oznaczonych symbolami 1KOR-ZP i 2KOR-ZP.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 35 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na częściach terenów w liniach wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 2,8,

- na pozostałych terenach – od 0 do 1,8,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- na częściach terenów w liniach wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 25 m,

- na częściach terenów w liniach wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 20 m,

- na częściach terenów w liniach wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 15 m,

- na częściach terenów w liniach wydzielenia wewnętrznego „D” – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 22** i **§ 23**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21 ust. 1**;

3) zagospodarowanie części terenu położonej między ścianą parteru budynku a linią rozgraniczającą teren od strony przestrzeni publicznych – zgodnie z **§ 13 ust. 3**;

4) sytuowanie budynków:

a) na terenach 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U i 6MW-U - dłuższą elewacją wzdłuż obowiązujących linii zabudowy,

b) na terenach 1MW-U i 7MW-U - dłuższą elewacją równolegle do drogi dojazdowej 1KDD;

5) lokalizację projektowanych szpalerów drzew na terenach 2MW-U, 3MW-U i 5MW-U wzdłuż drogi publicznej 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych;

2) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 9,** związanych z prawidłowym funkcjonowaniem terenu.

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).

§ 34. 1. **Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MW ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**

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

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi w parterach budynków.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

- na części terenu w liniach wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 20 %,

- na pozostałym terenie – maksimum 35 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na części terenu w liniach wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 0,6,

- na pozostałym terenie – od 0 do 2,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na części terenu w liniach wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 60 %,

- na pozostałym terenie – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu w liniach wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 12 m,

- na pozostałym terenie – maksimum 20 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 22** i **§ 23**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21 ust. 1**;

3) zagospodarowanie części terenu położonej między ścianą parteru budynku a linią rozgraniczającą teren od strony przestrzeni publicznych – zgodnie z **§ 13 ust. 3**;

4) lokalizację głównego ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu;

5) lokalizację projektowanych szpalerów drzew wzdłuż drogi publicznej 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych;

2) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 9,** związanych z prawidłowym funkcjonowaniem terenu.

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

§ 35. 1. **Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UE-US-ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowego – teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej**;

2) uzupełniającego – garażu, parkingu i infrastruktury technicznej;

3) wykluczonego – zgodnie z **§ 17 ust. 1**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, **może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego**.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 20 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %,

d) wysokość budynków – maksimum 15 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 22** i **§ 23**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21 ust. 1**;

3) lokalizację głównego ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych;

2) lokalizację:

a) oświetlenia, z uwzględnieniem **§ 13 ust. 2**,

b) obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 9,** związanych z prawidłowym funkcjonowaniem terenu.

6. 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).

§ 36. 1. **Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się następujące klasy przeznaczenia**:

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

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

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

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

3. 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 %.

§ 37. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

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

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

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

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

3. W zakresie zagospodarowania części drogi 2KDD w liniach wydzielenia wewnętrznego „A" ustala się:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %;

2) zagospodarowanie zielenią urządzoną – zgodnie z **§ 8 ust. 1**;

3) wyróżnienie historycznego przebiegu ul. Wołyńskiej materiałem lub kolorem nawierzchni oraz rozmieszczeniem elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej;

4) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę i zieleń towarzyszącą jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym;

5) powiązanie z zagospodarowaniem terenu 1KOR oraz części terenu 1WS-ZP w liniach wydzielenia wewnętrznego „A".

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

§ 38. 1. **Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KOR ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren placu lub rynku**;

2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszej, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

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

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją 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, ustala się:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21 ust. 1**;

3) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem:

a) zasady ogólnej dostępności terenu oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji, terenami zieleni urządzonej i przystankami komunikacji miejskiej,

b) maksymalnego wkomponowania istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie,

c) wyróżnienia historycznego przebiegu ul. Wołyńskiej materiałem lub kolorem nawierzchni oraz rozmieszczeniem elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

d) kompozycji całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę i zieleń towarzyszącą jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym,

e) powiązania z zagospodarowaniem części drogi 2KDD w liniach wydzielenia wewnętrznego „A" oraz części terenu 1WS-ZP w liniach wydzielenia wewnętrznego „A" .

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się:

a) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze, z uwzględnieniem **§ 13 ust. 2**,

b) wycinkę drzew:

- ze względów sanitarnych, zagrożenia ludzi lub mienia,

- kolidujących z realizacją sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) zakazuje się:

a) budowy budynków i lokalizacji obiektów tymczasowych,

b) lokalizacji miejsc do parkowania.

6. 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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 39. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KOR-ZP i 2KOR-ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej**;

2) uzupełniające – teren komunikacji pieszo-rowerowej oraz infrastruktury technicznej;

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

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

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

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenie 1KOR-ZP – minimum 50 %,

- na terenie 2KOR-ZP – minimum 60 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21 ust. 1**;

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

4) zagospodarowanie zielenią - z uwzględnieniem **§ 8 ust. 1**;

5) lokalizację projektowanych szpalerów drzew - zgodnie z rysunkiem planu;

6) ochronę widoku z ulicy 1KDZ na kościół pw. Ducha Świętego (poza granicami planu) oraz podporządkowanie osi kompozycyjnej i widokowej lokalizacji nowych nasadzeń zieleni, elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej oraz oświetlenia.

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

1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający:

a) zasadę ich ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji oraz terenami zieleni urządzonej,

b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę i zieleń towarzyszącą jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze, z uwzględnieniem **§ 13 ust. 2**,

c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,

d) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) wprowadzania obiektów dysharmonizujących lub przesłaniających oś kompozycyjną i widokową, o której mowa **w ust. 4 pkt 6**,

c) lokalizacji miejsc do parkowania.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 40. 1. **Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1WS-ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej**;

2) uzupełniające – teren komunikacji pieszej, komunikacji pieszo-rowerowej i infrastruktury technicznej;

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

2. Teren, o którym mowa w ust. 1:

1) stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego;

2) wchodzi w skład obszarów wspomagających utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję biologiczną, hydrologiczną oraz rekreacyjną.

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, ustala się:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21 ust. 1**;

3) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem:

a) zasady ogólnej dostępności terenu oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji, terenami zieleni urządzonej i przystankami komunikacji miejskiej,

b) maksymalnego wkomponowania istniejących drzew, w tym owocowych projektowane zagospodarowanie,

c) zagospodarowania zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z uwzględnieniem warunków siedliskowych,

d) zachowanie istniejących terenów podmokłych z naturalnymi siedliskami roślinności (łąk i szuwarów) w lokalnych obniżeniach terenu, jako elementów przestrzennych oraz obszarów wchodzących w skład miejskiego systemu terenów aktywnych biologicznie,

e) kształtowania rzeźby terenu umożliwiającego retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 13**,

f) utrzymania drożności przepływu wód oraz utrzymania biologicznej obudowy brzegów cieku;

4) ochronę widoku z ulicy 1KDZ na kościół pw. Ducha Świętego (poza granicami planu) oraz podporządkowanie osi kompozycyjnej i widokowej lokalizacji nowych nasadzeń zieleni, elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej oraz oświetlenia.

5. W zakresie zagospodarowania części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A" ustala się kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem:

1) wyróżnienia historycznego przebiegu ul. Wołyńskiej materiałem lub kolorem nawierzchni oraz rozmieszczeniem elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej;

2) kompozycji całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę i zieleń towarzyszącą jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym;

3) powiązania z zagospodarowaniem części drogi 2KDD wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A", 1KOR-ZP oraz 1KOR.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się:

a) lokalizację ścieżek spacerowych, głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, wskazanych na rysunku planu, z nawierzchni przepuszczalnych wraz z elementami wyposażenia przestrzeni miejskiej, bez ingerencji w system korzeniowy drzew, np. w formie trapu lub piasku, żwiru, drobnego zagęszczonego tłucznia,

b) kształtowanie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, o których mowa w lit. a, z uwzględnieniem ustaleń **§ 6 ust. 4**,

c) budowę kładek i mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt,

d) zmianę linii brzegowej cieku (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk),

e) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze, z uwzględnieniem **§ 13 ust. 2**,

f) wycinkę drzew ze względów sanitarnych, zagrożenia ludzi lub mienia;

2) zakazuje się:

a) budowy budynków i lokalizacji obiektów tymczasowych,

b) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego,

c) nasadzeń drzew oraz wprowadzania obiektów dysharmonizujących lub przesłaniających – w osi kompozycyjnej i widokowej, o której mowa **w ust. 4 pkt 4**,

d) lokalizacji miejsc do parkowania oraz dojazdów,

e) przekształceń rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 1, wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów.

7. 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 – 0 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

1) Nr VI/37/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 17 stycznia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Piasta I i Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Piastowskiej i Ciołkowskiego) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2011 r. Nr 62, poz. 724), zmieniona uchwałą Nr XIV/202/15 Rady Miasta Białystok z dnia 23 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2015 r. poz. 3864);

2) Nr VII/54/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Zaściańskiej i Nowowarszawskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2011 r. Nr 84, poz. 961) zmieniona uchwałami: Nr XLVI/695/18 Rady Miasta Białystok z 15 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2018 r., poz. 364), Nr XLVII/697/18 Rady Miasta Białystok z 26 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2018 r., poz. 1148) i Nr XLIX/749/18 Rady Miasta Białystok z 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2018 r., poz. 2139).

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

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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

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).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Piasta I i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Piastowskiej i Podlaskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/99/24 Rady Miasta Białystok z dnia 21 października 2024 r. Z uwagi na złożoną problematykę opracowania oraz wniosek dotyczący uwzględnienia w Planie ogólnym miasta Białegostoku ustaleń planu obowiązującego, nastąpiła potrzeba etapowania projektu planu. Aktualnie procedowany jest projekt oznaczony jako etap I, obejmujący obszar o powierzchni około 13,56 ha, graniczący od północy z terenem parafii rzymskokatolickiej pw. Ducha Świętego w Białymstoku, zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Sybiraków nr 4a i 6, od wschodu z działkami nr ewid. 466/27 i 467, od południa ulicami: Podlaską i mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko oraz ograniczony od zachodu ulicą Wołyńską.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała z konieczności ponownego przeanalizowania rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych w kontekście obecnego i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych i położenia w sąsiedztwie cieku Dolistówki.

Niezbędna była weryfikacja zapotrzebowania na usługi publiczne, w tym z zakresu edukacji. Konieczne było także określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych, wnętrz urbanistycznych, obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników miejsc postojowych, zieleni urządzonej oraz waloryzacja istniejącego drzewostanu i uwzględnienie historycznego przebiegu ulicy Wołyńskiej.

Ochroną planistyczną został objęty niezabytkowy krzyż zlokalizowany w liniach rozgraniczających ulicy mjr. Zygmunta Szendzielarza ps. Łupaszko.

Po przeanalizowaniu trzech wariantów zagospodarowania terenów położonych sąsiedztwie cieku Dolistówki, wynikających ze sporządzonego opracowania inwentaryzacji przyrodniczej, wybrano najbardziej optymalne rozwiązanie uwzględniające uwarunkowania środowiskowe i zapotrzebowania społeczne oraz dokonano podziału obszaru na funkcjonalne części. Pierwszą część obszaru stanowi położony wzdłuż północnej granicy opracowania istniejący ciek Dolistówki wraz z otoczeniem, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS-ZP jako teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej. Teren ten obejmuje cenne przyrodniczo obszary – brzegi Dolistówki, fragmenty szuwarów, wilgotne łąki, zadrzewienia i krzewy – zakładając minimalną ingerencję w zagospodarowanie w celu utrzymania funkcji ekologicznych, retencyjnych oraz siedliskowych dla lokalnej fauny.

W centralnej części projektu planu, która dotychczas nie została zagospodarowana, lecz w obowiązujących dokumentach planistycznych została już wskazana pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową, zakłada się utrzymanie przeznaczenia pod zabudowę, której maksymalny zasięg został określony liniami zabudowy. W projekcie planu wprowadzono dodatkowy element łączący tereny zieleni urządzonej położone w części północnej z terenami przestrzeni publicznych, zapewniający prawidłowe powiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz widokowe. Ma to na celu zminimalizowanie negatywnych skutków dla przyrody wynikających z realizacji założeń planistycznych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

W południowo-wschodniej części obszaru objętego projektem planu uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych, uzupełnioną dominantami przestrzennymi o wysokości nieprzekraczającej 20 m.

W projekcie planu utrzymano główne przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z minimalnym udziałem usług w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych (1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW) oraz rozszerzono przeznaczenie terenu usług z zakresu sportu i rekreacji o usługi edukacji (1UE-US-ZP). Równocześnie określono sposób zagospodarowania wnętrz urbanistycznych i terenów zieleni urządzonej (tereny 1KOR, 1KOR-ZP, 2KOR-ZP i 1WS-ZP),

z uwzględnieniem osi widokowej na kościół pw. Ducha Świętego w Białymstoku oraz ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

Ochronę naturalnego cieku Dolistówki oraz terenów w jego sąsiedztwie uwzględniono poprzez wyznaczenie publicznych terenów wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej (1WS-ZP), które będą służyć mieszkańcom Białegostoku jako tereny rekreacji oraz sformułowanie odpowiednich zapisów planistycznych. W projekcie, na tym terenie uwzględniono również ochronę historycznego przebiegu ulicy Wołyńskiej. Granice terenu zieleni urządzonej zostały zweryfikowane i skorygowane zgodnie z Ekofizjografią miasta Białegostoku z 2011 r.

Ustalono parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów uwzględniając położenie w sąsiedztwie wartościowego pod względem przyrodniczym fragmentu miasta, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Projekt planu zakłada stopniowanie maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej w przedziale od 25 m do 12 m, obniżając wysokość i intensywność zabudowy w kierunku terenów zieleni urządzonej 1WS-ZP i 1KOR. Na terenie usług edukacji (1UE-US-ZP) utrzymano wysokość zabudowy na maksimum 15 m, zgodnie z obowiązującym planem.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW) wyznaczono na 35 %, a na części terenu 8MW w liniach wydzielenia wewnętrznego "A" oraz na terenie usług edukacji (1UE-US-ZP) na 20 % powierzchni działki budowlanej ze względu na znaczny udział terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW) ustalono na 30 %, na terenie usług edukacji na minimum 50 %, a na części terenu 8MW w liniach wydzielenia wewnętrznego "A" 60 %. Na terenach placu, rynku lub zieleni urządzonej (1KOR, 1KOR-ZP i 2KOR-ZP) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono od 50% do 60 %, a na terenie 1WS-ZP na 90 %.

Zaprojektowany nowy układ ulic (1KDD i 2KDD) umożliwi właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie. Parametry ulic są dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych i zapewnią możliwość lokalizacji nie tylko jezdni, chodników i parkingów, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej.

W projekcie planu określono również zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oraz kontynuacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, ustalono wskaźniki i sposób zapewnienia miejsc do parkowania, w tym dla rowerów.

Na terenach okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych wprowadzono zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych.

W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych ustalono maksymalne wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie. Przeprowadzono waloryzację istniejącego drzewostanu, na podstawie której wyznaczono projektowane szpalery drzew, które oznaczono na rysunku projektu planu. W projekcie planu określono również zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

Dla terenów objętych projektem planu ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %, a na terenach: placu, rynku, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz dróg publicznych ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0 %.

W planie ogólnym miasta Białegostoku uchwalonego uchwałą Nr XXVII/453/26 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2026 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 2703) na obszarze, na którym opracowywany jest projekt planu wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),

- strefa zieleni i rekreacji (SN),

- strefa komunikacyjna (SK).

Ponadto w granicy opracowania planu, wskazano jeden obszar uzupełnienia zabudowy.

Na wyznaczonych w planie ogólnym strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (621SW, 627SW, 642SW, 630SW) przewiduje się odpowiednio przeznaczenie pod tereny zabudowy wielorodzinnej lub usług (1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U), teren zabudowy wielorodzinnej (8MW),komunikację drogową dojazdową (1KDD i 2KDD) oraz teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej (1KOR-ZP, 2KOR-ZP).

Strefy zieleni i rekreacji (396SN, 405SN) przeznaczono odpowiednio pod teren placu lub rynku (1KOR), teren wód śródlądowych lub zieleni urządzonej (1WS-ZP) oraz teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (1UE-US-ZP).

Na obszarze objętym projektem planu występuje także strefa komunikacyjna (42SK), którą przewidziano jako teren drogi zbiorczej (1KDZ).

Wyznaczone w projekcie planu tereny są zgodne z profilami funkcjonalnymi odpowiadających im stref, a przyjęte wskaźniki i parametry w zakresie intensywności i powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych terenów są zgodne z ustaleniami planu ogólnego miasta Białegostoku w tym zakresie.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Formułując ustalenia planistyczne, uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wzięto pod uwagę, przeanalizowano i wyważono kwestie dotyczące ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Odpowiednie zapisy zostały zawarte m.in. w rozdziale 2 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu", w którym określono m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem.

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy" w tym w § 20 dotyczącym obrony cywilnej oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej" ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych.

Zagadnienia dotyczące potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone, z uwagi na fakt, że na całym obszarze objętym projektem planu nie występują tereny o takim przeznaczeniu.

Prawo własności, interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, były badane i zostały wyważone przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określając zasady zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki zabudowy, z uwzględnieniem położenia terenów w zewnętrznym obszarze miasta.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych, w tym m.in.: składanie wniosków. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając interes prywatny i publiczny.

Do projektu planu wpłynął 1 wniosek od osób prywatnych dotyczący zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu z usług z zakresu sportu i rekreacji na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności, który został nie uwzględniony. Uzasadnienie propozycji rozpatrzenia wniosków zawarto w wykazie wniosków. Ponadto do projektu planu wpłynęło 5 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 29 września 2026 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku na przedmiotowym obszarze nie stwierdzono potrzeby aktualizacji planu obowiązującego. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu m. in. weryfikacje obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne. Przeprowadzona weryfikacja wykazała konieczność aktualizacji tego opracowania planistycznego. Na podstawie opracowanej w marcu 2024 r. „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku", w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W § 7 ust. 4 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.