

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku
(rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073²⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. oraz Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. oraz Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 7,78 ha położony pomiędzy ulicami: Cieplą, Ogrodową, Sienkiewicza i Jurowiecką w Białymstoku.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć eksponowaną część budynku położona na zamknięciu osi lub w narożniku zabudowy, wymagającą zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi;
- 2) **banerze reklamowym (transparencie)** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową tekstylną lub wykonaną z tworzywa sztucznego;
- 3) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 4) **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);

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 6) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem – ich rozmieszczenie wskazano na rysunku planu;
- 7) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 8) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 9) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie liter przestrzennych (3d) lub innych elementów graficznych, z możliwością ich podświetlenia, umieszczane na ścianach budynków, o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m lub w formie wolno stojącej;
- 15) **neonie** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie ażurowego urządzenia świetlnego (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej, o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 19) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 20) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 21) **reklamie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 22) **retencji wodnej** – 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, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;

- 23) **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;
- 24) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 25) **stłupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 do 1,6 m i całkowitej wysokości nie przekraczającej 4,7 m, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 26) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 27) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 28) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 29) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych;
- 30) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych i na działkach, na których przebieg projektowanych sieci zaznaczono na rysunku planu;
- 31) **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.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy obowiązujące oraz linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) bram i podcieni – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku - o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) 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),

- g) 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 niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - h) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - i) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady lokalizacji i rozrzędu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, miejsc postojowych i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz oznaczenia dominant i akcentów architektonicznych, budynków wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną planistyczną.

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **UOS** – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego;
- 4) **KD** – drogi publiczne;
- 5) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 6) **ZP** – zieleń urządzona.

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

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

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. Obszar objęty planem stanowi **obszar zabudowy śródmiejskiej**.

2. Minimalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków położonych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w **§ 17 ust. 1**.

3. Minimalna wysokość, o której mowa w **ust. 2**, nie dotyczy wiatrołapów, łączników, dopuszczonych obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz budynków, o których mowa w **§ 14 i § 15**.

4. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi dotyczą części frontowej budynku, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

5. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu, z możliwością remontu i przebudowy.

6. Na obszarze objętym planem dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację podziemną.

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

8. Ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wskazanych orientacyjnie na rysunku planu ciągów pieszych o szerokości minimum 3 m, w sposób uwzględniający:

- 1) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego;
- 2) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zielen towarzyszącą oraz elementy małej architektury.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

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

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) wyróżnienie miejsc lokalizacji akcentów architektonicznych wskazanych na rysunku planu np. formą architektoniczną lub zastosowanym materiałem;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji, a w przypadku usług oświaty i żłobków na maksimum 20 % powierzchni elewacji;

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

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków, z zastrzeżeniem § 14 i § 15, 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 kompozycji:

a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji w rejonie wejścia do lokalu,

b) wielkości i podziałów witryn.

3. Zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, t.j. urządzeń i instalacji służących do wentylacji, klimatyzacji, pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych – na elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu;

2) dopuszcza się:

a) grodzienie:

- zapleczy budynków usługowych,
- terenów 1MW,U i 2MW,U,
- istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- terenów usług oświaty, opieki zdrowotnej i żłobków,
- placu budowy – stosowane wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;

b) wymianę oraz remonty istniejących ogrodzeń;

3) zakazuje się:

a) stosowania ogrodzeń pełnych, murów oraz prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych,

b) grodzenia terenów niewymienionych w pkt 2.

2. W odniesieniu do wydzielania (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie przepisy § 18 pkt 2 lit. a i b.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

1) na ścianach budynków – **zgodnie z ustaleniami ust 2;**

2) na obiektach tymczasowych oraz obiektach małej architektury – **zgodnie z ustaleniami ust. 3 i 4;**

3) jako wolno stojących – **zgodnie z ustaleniami ust. 5;**

2. Dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych **na ścianach budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami** w formie:

1) szyldów, literniczo-graficznej formy przestrzennej lub neonu o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m²:

a) montowanych płasko na ścianie budynku w rejonie głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) oraz przejść i przejazdów bramowych,

b) o formie i wymiarach ujednoliconych w obrębie poszczególnych budynków;

2) szyldów, literniczo-graficznej formy przestrzennej lub neonu o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m² włącznie:

a) montowanych płasko na ścianie budynku w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji),

b) o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,

c) z utrzymaniem jednakowej wysokości szyldów oraz ich powierzchni ekspozycyjnej w obrębie poszczególnych budynków;

3) szyldów typu „semafor”:

a) o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m² włącznie,

b) montowanych w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m i nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji),

c) nie więcej niż jeden „semafor” w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest działalność,

d) o indywidualnych rozwiązaniach materiałowych i formie – w szczególności metaloplastyki lub neonów;

4) reklamy remontowo-budowlanej:

a) o powierzchni reklamowej nie większej niż 10 % powierzchni elewacji,

b) odwzorowującej przesłoniętą elewację – w przypadku reklamy remontowo-budowlanej na budynkach wpisanych do rejestru zabytków.

3. Na kioskach dopuszcza się umieszczanie:

1) tablic reklamowych – montowanych na ścianach kiosku:

a) o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m² włącznie,

b) o łącznej powierzchni nie większej niż 15 % powierzchni ścian kiosku,

c) o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m;

2) tablicy reklamowej, neonu lub literniczo - graficznej formy przestrzennej – montowanych na attyce:

a) o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m² włącznie,

b) o wysokości nie przekraczającej wysokości attyki,

- c) nie więcej niż jedna tablica, neon lub literniczo-graficzna forma przestrzenna na attyce;
- 3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachu i powyżej attyki kiosku.

4. Na ścianach wiat przystanków komunikacji miejskiej:

- 1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych tablic reklamowych formatu małego (o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m² włącznie), o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m;
- 2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachu wiaty.

5. W zakresie umieszczania wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się lokalizację wolno stojących:
 - a) urządzeń reklamowych – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych w przestrzeniach publicznych,
 - b) szyldów (w tym w postaci literniczo-graficznych form przestrzennych):
 - o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m² włącznie,
 - na terenach zabudowy usługowej – nie więcej niż jeden szyld na działce, na której prowadzona jest działalność;
- 2) ustala się minimalną odległość wolno stojących urządzeń reklamowych:
 - a) od krawężników jezdni – na 2,5 m,
 - b) od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – na 20 m.

6. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie,
 - b) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
 - c) na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – z wyjątkiem szyldów i reklamy remontowo-budowlanej, **z uwzględnieniem ustaleń pkt 2 lit. b,**
 - d) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach,
 - e) na ogrodzeniach,
 - f) w formie banerów reklamowych (transparentów),
 - g) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 2) przesłaniania tablicami i urządzeniami reklamowymi:
 - a) okien, witryn, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego w tym m. in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych,
 - b) charakterystycznych widoków na obiekty zabytkowe.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji:
 - a) w przypadku wycinki drzew, co najmniej 2 drzewa za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej, na której jest ona wykonywana – nie dotyczy parkingów wielopoziomowych,
 - b) co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie – nie dotyczy parkingów w drogach publicznych, parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz urządzonych na budynkach i dachach;

2) w pasach drogowych ulic – stosowanie gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W zakresie ochrony istniejącego drzewostanu – wskazanych do zachowania gatunków drzew, tj. lipy, klonu (z wyjątkiem klonu jesionolistnego) i jesionu:

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
- b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów pieszych i placów) z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych, w tym istniejących i projektowanych ciągów pieszych,
- c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) terenowych urządzeń sportowych,
- c) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
- e) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
- f) sieci i elementów infrastruktury technicznej takich, jak np. stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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

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

- 1) na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem **pkt 2 i ust. 2;**
- 2) na terenie usług z zakresu oświaty (wydzielonych w ramach terenu o symbolu U) – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Na terenie o symbolu 5UOS dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest kamienica przy ul. Ogrodowej 2, mur., 1930-1932, wpisana do rejestru zabytków na podstawie decyzji WKZ nr K1.WKZ-5340/19/84 z dn. 30.11.1984 r., nr rej. 580., oznaczona odpowiednio na rysunku planu.

2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną następujące budynki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) kamienica przy ul. Ciepłej 4;
- 2) kamienica przy ul. Ciepłej 8;
- 3) budynek przy ul. Sienkiewicza 53/1 (dawna Ubezpieczalnia Społeczna).

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

1) ustala się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych – **z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a**,
- b) szerokości elewacji frontowej,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się:

- a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,
- b) rozbudowę budynków z zastosowaniem:
 - typu dachu i nachylenia połaci dachowych – jak w budynku istniejącym, z kalenicą nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,
 - podziałów elewacji, układu otworów okiennych i ich podziałów - jak w budynku istniejącym,
 - współczesnych materiałów wykończenia elewacji;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków – **z wyjątkiem budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3**,
- b) docieplania budynków z zewnątrz,
- c) zabudowy balkonów i loggi.

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

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną budynek niezabytkowy – kamienicę przy ul. Jurowieckiej 24, obecnie kaplica Kościoła Adwentystów Dnia Siódmego, mur., pocz. XX w., oznaczony odpowiednio na rysunku planu – **z zastrzeżeniem ust. 3.**

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

1) ustala się:

- a) zachowanie wysokości istniejącego budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej, formy dachu i nachylenia połaci dachowych,
- b) utrzymanie kompozycji elewacji oraz detalu i formy balkonu,
- c) zachowanie rozmieszczenia, formy oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych;

2) dopuszcza się:

- a) docieplenie budynku z zewnątrz pod warunkiem utrzymania rozróżnienia elewacji oraz detalu architektonicznego,
- b) funkcjonalne powiązanie i wkomponowanie w projektowaną zabudowę oraz jego rozbudowę i nadbudowę:
 - o współczesnej formie architektonicznej, nawiązującej układem i podziałami do elewacji budynku istniejącego,
 - z wyróżnieniem nowej zabudowy materiałem.

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

§ 16. 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

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

- 1) drogi publiczne;
- 2) część terenu 4MW,U wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP” przeznaczona pod plac z zielenią urządzonej;
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi dróg publicznych – **nie dotyczy terenów o symbolach: 1MW,U oraz 2MW,U.**

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów systemu oznakowania SIMB,
- b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
- c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
- d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
- e) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych) – w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- h) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania;

2) zakazuje się:

- a) budowy budynków,
- b) grodzenia terenów,
- c) lokalizacji obiektów tymczasowych niewymienionych w **pkt 1.**

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące części terenu 4MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP”, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 39.**

4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 3**, z uwzględnieniem:

1) powiązań z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez:

- a) ujednolicenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni,
- b) dostosowanie poziomu ukształtowania terenu;

2) kształtowanie z udziałem nawierzchni utwardzonych, zieleni urządzonej oraz małej architektury;

3) budowy schodów zewnętrznych, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych w rejonie wejść do lokali usługowych zlokalizowanych w położonych w sąsiedztwie budynkach – **zgodnie z § 7 ust. 2.**

§ 18. W zakresie aranżacji, wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

1) ustala się:

a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w **§ 17 ust. 1:**

- z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
- w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,

- w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
 - b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoliconym kształcie i kolorystyce;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację:
 - tymczasowych rozbieralnych podestów,
 - ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem do wysokości 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
 - b) umieszczanie:
 - na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła,
 - napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych wyłącznie na lambrekinach parasoli;
- 3) zakazuje się:
- a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
 - b) stosowania zadaszeń w formie innej niż parasol.

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.

§ 19. 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

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

Rozdział 7.

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

§ 21. 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.**

§ 22. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
 - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
 - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopiarni zwłok;

- 4) garaży typu „blaszak”;
- 5) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów, o których mowa w § 10 ust. 3 oraz § 17 ust. 2 pkt 1,
 - b) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 18.

§ 23. 1. Ustala się 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;
- 4) dla kabli elektroenergetycznych nN i SN 15kV – 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV – 5,0 m (obustronnie od osi sieci).

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 w celu prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci;
- 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.

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

- 1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP – w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z istniejącej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nieprzekraczającym 800 m, zlokalizowanej przy ul. Ciepłej 21 (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejące syreny alarmowe o zasięgu słyszalności min. 300 m, zlokalizowane przy ul. Ciepłej 13 i ul. Sienkiewicza 28 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Fabryczną, Ogrodową, Sienkiewicza i Ciepłą;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 25. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-Z (ul. Sienkiewicza), 2KD-L (ul. Fabryczna), 3KD-L (ul. Ciepła), 4KD-L (ul. Ogrodowa), 5KD-D przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-Z;
- 2) ulice układu obsługującego: 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-D.

3. Ustala się przebieg tras publicznego transportu zbiorowego ulicami układu podstawowego.

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

- 1) **1KD-Z** – ulica zbiorcza z jedną 2x2 pasy ruchu;
- 2) **2KD-L** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu, z miejscami postojowymi w liniach rozgraniczających;
- 3) **3KD-L** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 4) **4KD-L** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 5) **5KD-D** – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

5. Szerokość dróg publicznych, drogi wewnętrznej 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.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe lokali w istniejących budynkach);
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) opieka zdrowotna - 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) teatry i kina – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc,
 - g) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - h) szkoły wyższe – 10 miejsc postojowych na 100 studentów i 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - i) opieka/pomoc społeczna – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) usługi inne niż wymienione w **pkt 2** – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika.

3. 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 ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej w pasach drogowych dróg publicznych

§ 28. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację 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) przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej **w pkt. 1 lit. a**, w zakresie ograniczonym infrastrukturą sąsiadującą (istniejącą i projektowaną), 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) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- f) 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 objętych ustaleniami planu.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich magistralnych sieci wodociągowych w rejonie ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Ogrodowej (4KD-L) i wodociągowych sieci rozdzielczych w ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu), Ogrodowej (4KD-L), ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Sienkiewicza (1KD-Z) oraz z innych istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem do kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego wzdłuż w ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu) i do kanalizacji sanitarnej ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Sienkiewicza (1KD-Z) oraz do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 31. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej i drenażowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do kolektora kanalizacji deszczowej zlokalizowanego wzdłuż w ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu) i do kanalizacji deszczowej ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Sienkiewicza (1KD-Z) oraz innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich kanalizacji deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
 - b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Ogrodowej (4KD-L) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
 - c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowane wzdłuż rzeki Białej (poza zakresem planu);
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
 - b) wykorzystania energii elektrycznej,
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;
- 3) dopuszcza się korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne,
 - b) nowych źródeł ciepła spalających paliwa stałe.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
 - a) stosowanie gazów opałowych z uwzględnieniem **§ 32 pkt. 4**,
 - b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej WN/SN RPZ-3 i GPZ-1 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
 - b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
 - c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnątrzowych Nr 42, 1729, 854 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

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

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę, przeniesienie bądź likwidację 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. 3.**

§ 35. 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) w zakresie łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach;

2. Zakazuje się masztów i wież:

- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
- b) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei 1KD-Z ul. Sienkiewicza oraz ul. Jurowieckiej (poza granicami planu).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 36. 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

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, **usługi ustala się co najmniej w parterze budynków.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 % ,
- b) intensywność zabudowy, **z uwzględnieniem § 6 ust. 6** – minimum 1,5, maksimum 2,8,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 % ,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 20 % ,

d) wysokość budynków – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy – typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe:

- dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z § 27 ust. 2,
- dla pozostałych budynków – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) kształtowanie ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu – zgodnie z § 6 ust. 8.

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;

2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MW,U przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **usługi ustala się co najmniej w parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynków położonych bezpośrednio w pierzei ul. Jurowieckiej.**

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 80 %,

b) intensywność zabudowy – od 3,0 do 6,5 – **z uwzględnieniem § 6 ust. 6,**

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1” – maksimum do rzędnej 154,5 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A2” – maksimum do rzędnej 157,5 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B1” – maksimum do rzędnej 147,5 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B2” – maksimum do rzędnej 150,5 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1” – maksimum do rzędnej 160,0 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C2” – maksimum do rzędnej 163,0 m n.p.m.,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zabudowę wzdłuż ulicy Jurowieckiej – w formie pierzejowej;

4) kształtowanie ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu – zgodnie z § 6 ust. 8.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

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).

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego część terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP” przeznacza się pod plac z zielenią urządzoną.**

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 80 %,

b) intensywność zabudowy – od 3,0 do 6,5 – **z uwzględnieniem § 6 ust. 6,**

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 15 %,

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP” – minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum do rzędnej 155,0 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum do rzędnej 152,5 m n.p.m.,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 27 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP” z uwzględnieniem:

a) zieleni urządzonej w zróżnicowanych formach roślinności,

b) nawierzchni utwardzonych – w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiednich terenów, w tym przyległych przestrzeni publicznych,

c) obiektów małej architektury, oświetlenia oraz murków, rzeźb, fontann itp.;

4) kształtowanie ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu – zgodnie z **§ 6 ust. 8.**

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

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).

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5UOS przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:**

a) usługi z zakresu zamieszkania zbiorowego – budynek plebanii,

b) inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,5 – **z uwzględnieniem § 6 ust. 6,**

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

d) wysokość budynków:

- kościoła – istniejąca,

- pozostałych – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie i wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°,

- w przypadku rozbudowy – typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 27 ust. 2;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) budynek kościoła – jako lokalną dominantę urbanistyczną;

4) zagospodarowanie otoczenia kościoła w powiązaniu z zagospodarowaniem otaczających przestrzeni publicznych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na czas trwania uroczystości religijnych i związanych z działalnością duszpasterską.

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).

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW,U przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **usługi ustala się co najmniej w parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynków położonych w pierzei ul. Fabrycznej.**

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy – od 0,5 do 2,8 – **z uwzględnieniem § 6 ust. 6,**

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 18 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 27 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) kształtowanie ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu – zgodnie z **§ 6 ust. 8.**

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

1) sytuowanie budynków po granicy działek;

2) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” w formie parkingu – w połączeniu z parkingiem istniejącym na terenie 5UOS,E.

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).

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW,U przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **usługi ustala się co najmniej w parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynków położonych w pierzei ul. Jurowieckiej i Fabrycznej.**

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 80 %,

b) intensywność zabudowy – od 1,5 do 6,5 – **z uwzględnieniem § 6 ust. 6,**

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 15 %,

d) wysokość budynków, **z uwzględnieniem ustaleń pkt 4 i 5:**

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 16 m, maksimum 25 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 30 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 21 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D” – maksimum 35 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 27 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zabudowę lokalizowaną wzdłuż ulic: Fabrycznej, Jurowieckiej i Sienkiewicza – w formie pierzejowej;

4) kształtowanie zabudowy na części terenu wyznaczonej wydzieleniem wewnętrznym „D” (orientacyjnie wskazanego na rysunku planu akcentem architektonicznym) – z uwzględnieniem eksponowanej lokalizacji na zamknięciu osi ulicy Warszawskiej;

5) kształtowanie ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu – zgodnie z **§ 6 ust 8.**

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek – z wyjątkiem granic działek położonych w linii rozgraniczającej terenu **na odcinku a-b-c.**

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).

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MW,U przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **usługi ustala się co najmniej w parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynków położonych w pierzei (1KD-Z) ul. Sienkiewicza i ul. Ogrodowej (4KD-L) – nie dotyczy budynku przy ul. Ogrodowej 2.**

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy – **z uwzględnieniem § 6 ust. 6:**

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 1,5 do 5,3,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – od 0,3 do 0,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 12 m, maksimum 21 m – **z zastrzeżeniem pkt 4**,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy – typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zabudowę lokalizowaną wzdłuż ulicy Sienkiewicza – w formie pierzejowej;

4) kształtowanie zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” z uwzględnieniem:

a) cofnięcia kondygnacji nadziemnych realizowanych powyżej wysokości 16 m (tj. powyżej piątej kondygnacji nadziemnej) względem niższych kondygnacji o co najmniej 3 m – od strony ulic Sienkiewicza i Ogrodowej oraz od strony linii rozgraniczającej terenu **na odcinku d-e-f-g-h**;

b) kontynuacji gzymsu istniejącego budynku przy ul. Sienkiewicza 55A.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek – z wyjątkiem granic działek położonych w linii rozgraniczającej terenu **na odcinku d-e-f-g-h**.

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).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 45. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały Rady Miejskiej Białegostoku:

- 1) Nr XLV/523/05 z dnia 25 lipca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogrodzkiej) (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 191, poz. 2176, z 2008 r. Nr 153, poz. 1488, z 2016 r. poz. 4933 i 4935);
- 2) Nr LXII/763/06 z dnia 23 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (rejon ulic Jurowieckiej, Sienkiewicza, Warszawskiej, Pałacowej, Al. J. Piłsudskiego i Fabrycznej) (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 279 poz. 2788, z 2015 r. poz. 2).

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

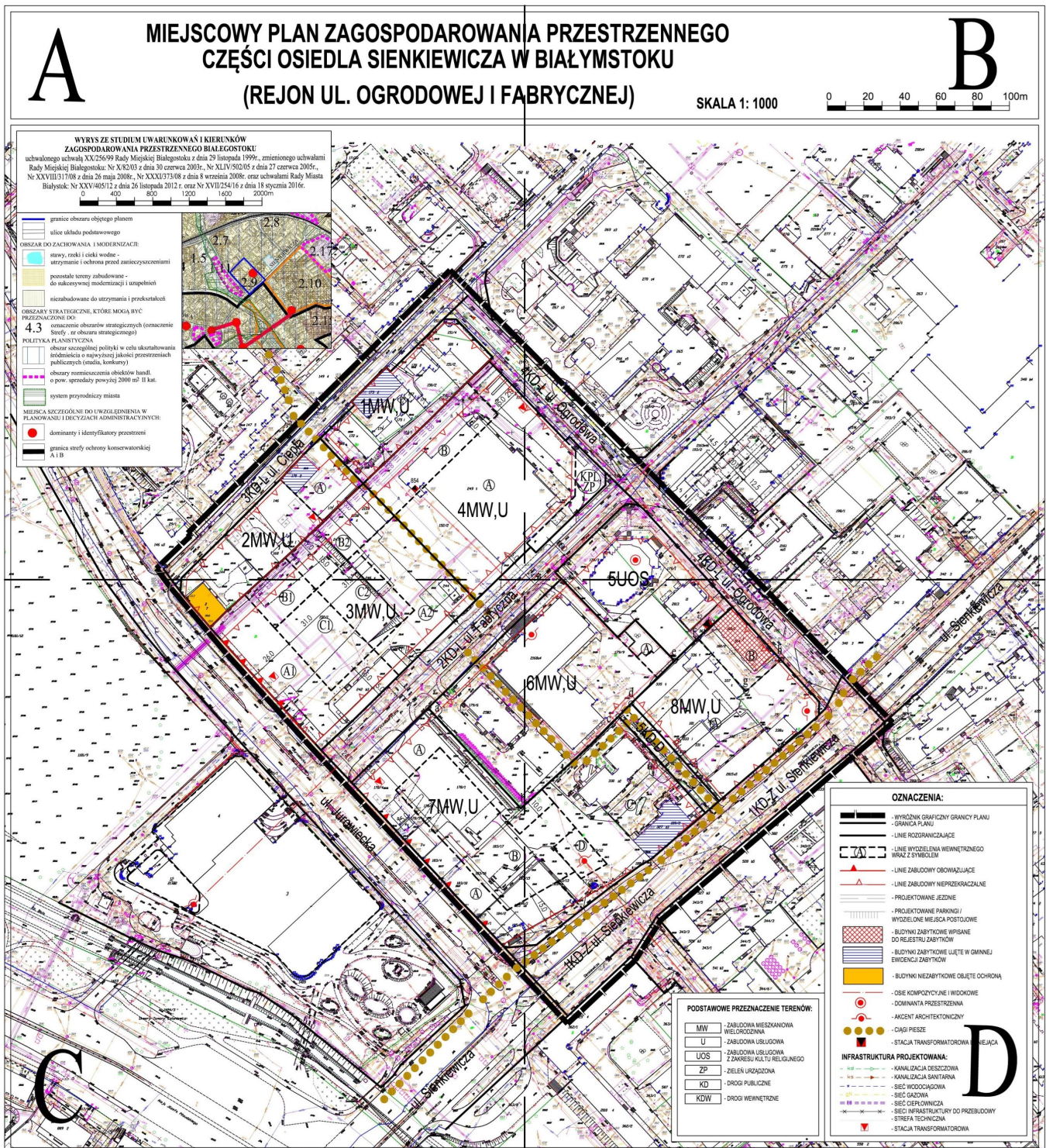
PRZEWODNICZĄCY RADY

Mariusz Krzysztof Gromko

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2017 r.



A

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA CZĘŚCI OSIEDLA SIENKIEWICZA W (REJON UL. OGRODOWEJ I FA

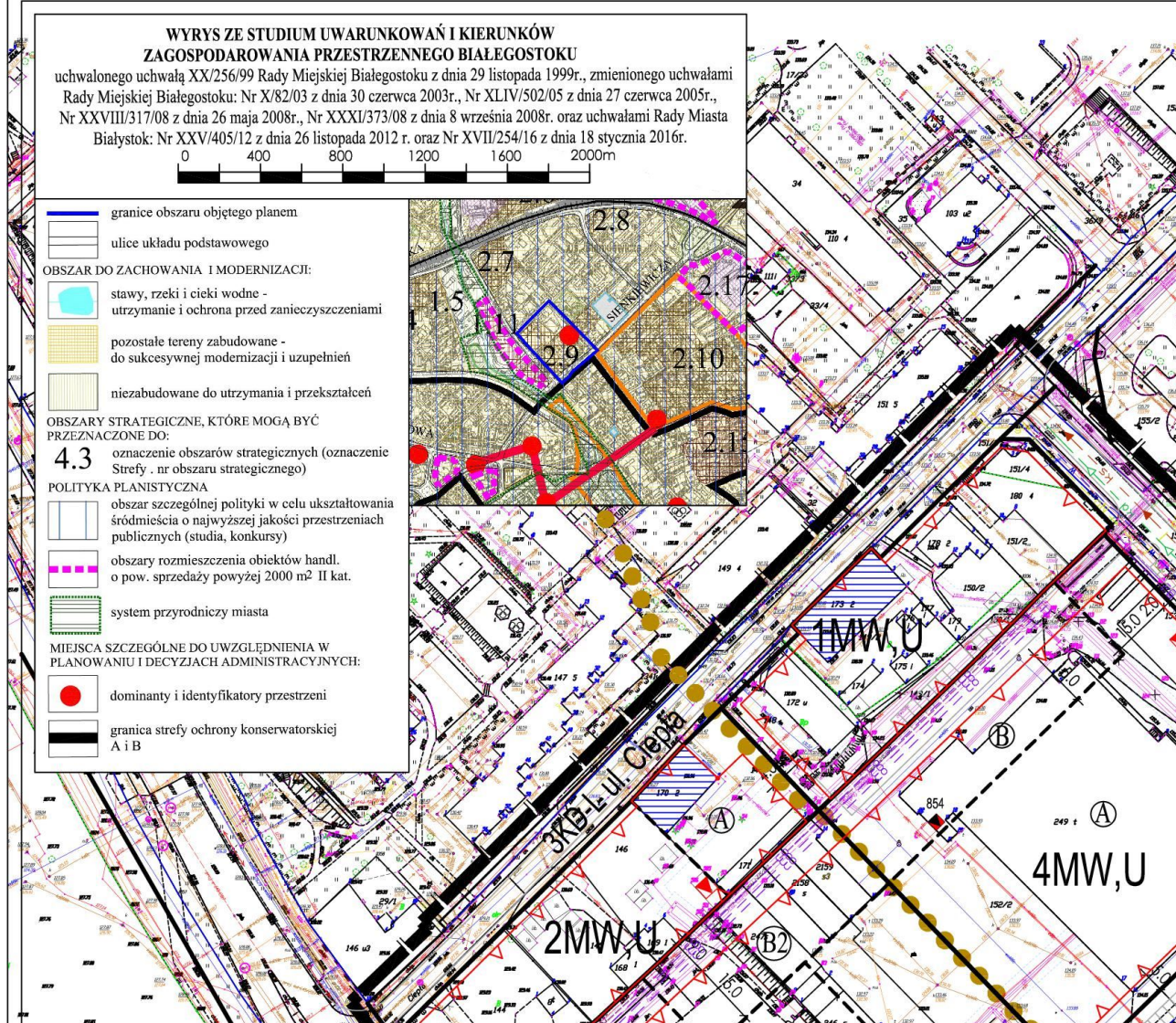
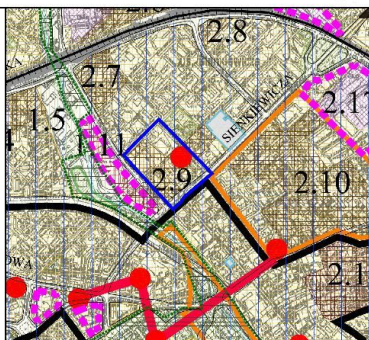
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁEGOSTOKU

uchwalonego uchwałą XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. oraz Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016r.

0 400 800 1200 1600 2000m

- granicę obszaru objętego planem
- ulice układu podstawowego
- OBSZAR DO ZACHOWANIA I MODERNIZACJI:**
 - stawy, rzeki i ciekі wodne - utrzymanie i ochrona przed zanieczyszczeniami
 - pozostałe tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień
 - niezabudowane do utrzymania i przekształceń
- OBSZARY STRATEGICZNE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE DO:**

4.3 oznaczenie obszarów strategicznych (oznaczenie Strefy - nr obszaru strategicznego)
- POLITYKA PLANISTYCZNA**
 - obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania środowiska o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych (studia, konkursy)
 - obszary rozmieszczenia obiektów handl. o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² II kat.
 - system przyrodniczy miasta
- MIEJSCA SZCZEGÓLNE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANOWANIU I DECYZJACH ADMINISTRACYJNYCH:**
 - dominanty i identyfikatory przestrzeni
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej A i B



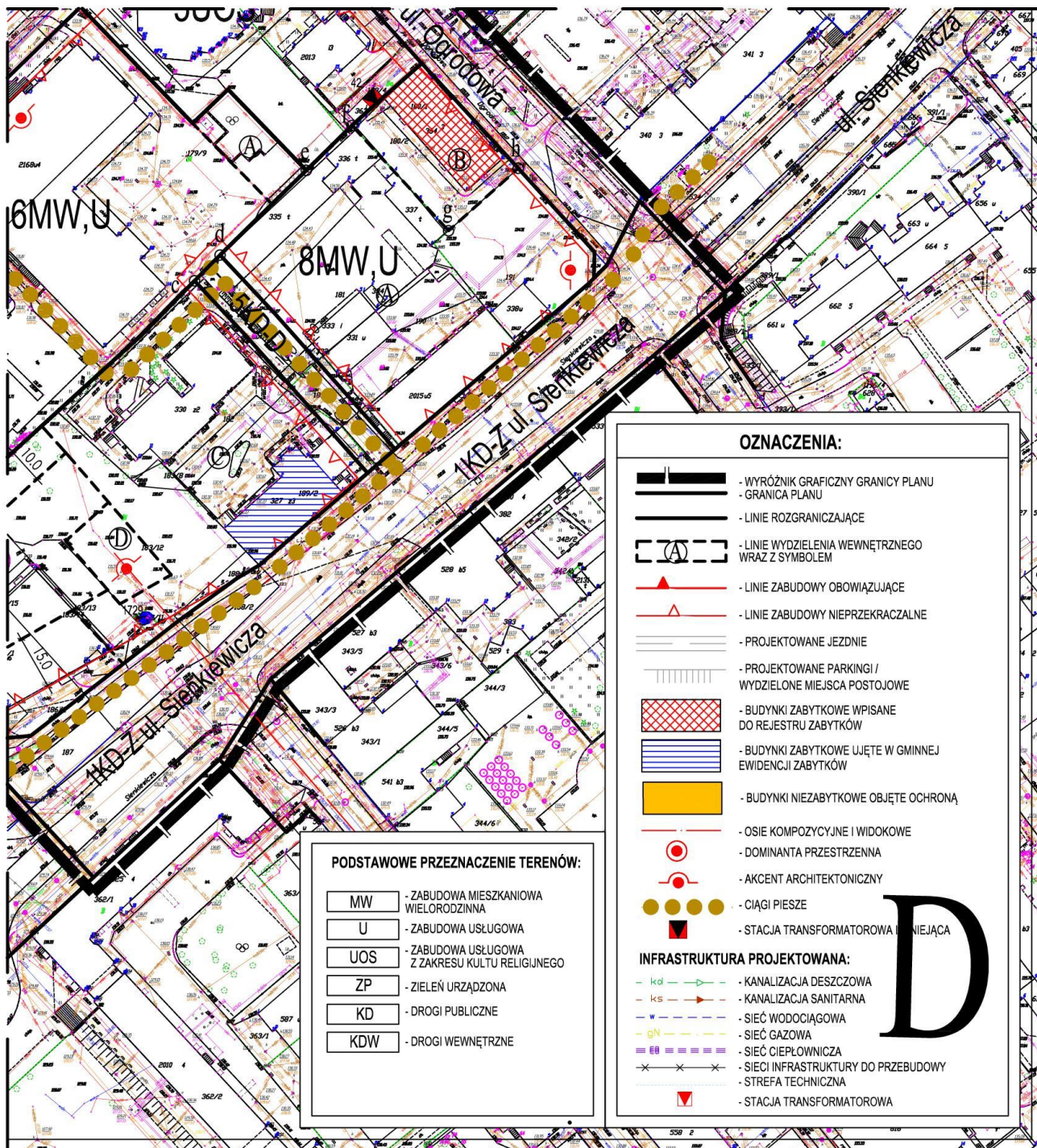
A PRZESTRZENNEGO W BIAŁYMSTOKU (BRYCZNEJ)

SKALA 1: 1000

0 20 40 60 80 100m

B





Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

I. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:

- 1) usunięcia z projektu planu ciągów pieszych, drogi wewnętrznej oraz terenu placu z zielenią urządzoną i włączenia tych terenów do terenów 3MW,U i 4MW,U, z kontynuacją pierzei ulic Fabrycznej i Ogrodowej;
- 2) zwiększenia na terenie 7MW,U wskaźnika intensywności zabudowy do 6,5;
- 3) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenach 3MW,U i 4MW,U do maksimum 10;
- 4) zmniejszenia na terenie 7MW,U minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną do 10 %;
- 5) zmniejszenia na terenach 3MW,U i 4MW,U wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną z 20 % na 10 %.

II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do 55 m na częściach terenu 7MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B”, „D” i części terenu „C” oraz likwidacji linii wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolami;
- 2) wprowadzenia do słowniczka terminu: „wskaźnik intensywności zabudowy” oraz wyjaśnienia pojęcia;
- 3) ustalenia na terenie 7MW,U nieprzekraczalnej linii zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy Fabrycznej;
- 4) ustalenia na terenie 7MW,U linii wydzielenia wewnętrznego „B” po granicy działek w linii a-b-c;
- 5) ustalenia dla terenu 7MW,U stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na 0 %;
- 6) zmniejszenia wymaganych wskaźników miejsc parkingowych na działkach numer geod. 145 i 146 przy ul. Ciepłej 2 i 2/1;
- 7) zmniejszenia szerokości chodnika w ul. Ciepłej do maksymalnie 4,0 m;
- 8) ustalenia na terenach 3MW,U i 4MW,U wysokości budynków do 30 m;
- 9) dopuszczenia na terenach 3MW,U i 4MW,U podwyższenia wysokości zabudowy do 45 m w odległości 3 m od pierzei ulic Jurowieckiej, Fabrycznej i Ogrodowej;
- 10) sposobu pomiaru wysokości budynków: od rzędnej istniejącego chodnika przylegającego do nieruchomości do rzędnej wierzchu pokrycia dachowego;
- 11) zmniejszenia dla terenów 3MW,U i 4MW,U stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30 % na 10 %;
- 12) usunięcia z § 6 ustaleń ustępu 6 ograniczających liczbę kondygnacji podziemnych do jednej;
- 13) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na terenie 7MW,U z 15 % na 10 %;

- 14) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 7MW,U do maksimum 8,5 lub wprowadzenia zapisu „intensywność kondygnacji nadziemnych”;
- 15) zwiększenia powierzchni zabudowy na terenie 7MW,U do maksimum 85 %;
- 16) zwiększenia wysokości zabudowy na terenie 7MW,U do 55 m oraz likwidacji linii wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolami;
- 17) zwiększenia maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych na terenie 7MW,U do dwóch;
- 18) dopuszczenia na terenie 7MW,U lokalizacji urządzeń technicznych na dachach od strony przestrzeni publicznych tylko wówczas, gdy urządzenia te są od przestrzeni publicznych osłonięte przegrodami maskującymi;
- 19) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 7MW,U na linię rozgraniczającą ulicy Fabrycznej;
- 20) ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu 7MW,U w wysokości 0 %.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2017 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

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 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej) uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku Nr XLV/523/05 z dnia 25 lipca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 191, poz. 2176, z 2008 r. Nr 153, poz. 1488, z 2016 r. poz. 4933 i 4935);

2) części osiedli Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (rejon ulic Jurowieckiej, Sienkiewicza, Warszawskiej, Pałacowej, Al. J. Piłsudskiego i Fabrycznej) uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku Nr LXII/763/06 z dnia 23 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 279 poz. 2788, z 2015 r. poz. 2).

Obowiązujące plany wymagały zmiany z powodów merytorycznych, w tym m.in. konieczności:

- uaktualnienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w związku z aktualizacją wykazu budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- zweryfikowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem budynków zabytkowych,
- doprecyzowania parametrów projektowanej zabudowy (określenie wysokości zabudowy w metrach, ustalenie powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej),
- weryfikacji minimalnej liczby miejsc postojowych oraz zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXIII/720/14 Rady Miasta Białystok z dnia 22 września 2014 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, a także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, kolorystykę obiektów i pokrycie dachów, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mają być wykonane) 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).

W projekcie planu utrzymano przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, zwiększając udział procentowy zabudowy mieszkaniowej. Określono gabaryty nowej zabudowy oraz zasady kształtowania wnętrz urbanistycznych. Ustalono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych.

W projekcie planu został uwzględniony fakt ujęcia kamienic położonych przy ul. Ciepłej 4 i 8 w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i określono zasady ich przekształceń. Ponadto, określono zasady lokalizacji obiektów małej architektury, nośników reklamy, grodzienia terenu oraz kolorystyki budynków.

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku opracowanej w październiku 2014 r., określono jako objęty ustaleniami obowiązującego planu, wymagającego zmiany. Opracowanie nowego planu na ten obszar zostało uznane za zasadne. Opracowanie planu jest więc zgodne z ww. analizą. Projekt uchwały w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białegostoku” został przedstawiony na LXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 października 2014 r. Radni uchwały nie podjęli.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r. oraz Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. oraz Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r., obszar objęty projektem niniejszego planu oznaczony został jako:

- tereny niezabudowane – do utrzymania i przekształceń,
- tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień.

Południowa część obszaru objętego projektem planu oznaczona została w Studium jako obszary strategiczne, które mogą być przeznaczone do przekształceń i oznaczona symbolem 2.9 – „obszar częściowych przekształceń zabudowy i zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem wymiany zabudowy substandardowej. Obowiązek kształtowania przestrzeni publicznych i ustalenia precyzyjnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przyległych (...)”.

Analizowany obszar znajduje się w strefie strukturalnej – nr 2. Funkcje podstawowe na tym terenie to: mieszkalnictwo, usługi, handel, produkcja, przetwórstwo i rzemiosło; funkcje wykluczone na tym terenie to: przemysł uciążliwy oraz szczególnie szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi.

Rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”.

Projekt przedmiotowego 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 nad planem miejscowym, w tym m.in.: składanie wniosków i uwag do projektu planu, udział w dyskusjach publicznych.

Zarówno koncepcja funkcjonalno-przestrzenna obszaru, jak również sposób rozpatrzenia wniosków do projektu planu, a następnie projekt niniejszego planu były przedmiotem 6 posiedzeń Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z udziałem osób zainteresowanych: Radnych Rady Miasta Białystok, inwestorów, projektantów.

Wystąpiono również do Rady Osiedla Sienkiewicza o zaopiniowanie projektu planu. W związku z brakiem odpowiedzi, po upływie terminu określonego w § 8 ust. 1 pkt 4 Statutu Osiedla Sienkiewicza w Białymstoku, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XIII/161/15 Rady Miasta Białystok z dnia 27 października 2015 r., projekt uznano za zaopiniowany pozytywnie.

W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny. Udział społeczny w procedurze sporządzania przedmiotowego projektu planu był bardzo duży. Do projektu planu wpłynęły 34 wnioski. Zarządzeniem Nr 865/16 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30 sierpnia 2016 r. uwzględniono 13 wniosków, nieuwzględniono w części 10 wniosków oraz nieuwzględniono w całości 11 wniosków.

Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu - po raz pierwszy w dniach od 16.06. do 06.07.2017 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 20.07.2017 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1030/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 sierpnia 2017 r. Uwzględniono 10 uwag, nieuwzględniono w części 5 uwag, a 11 uwag nieuwzględniono w całości. 3 uwagi zostały uznane za bezprzedmiotowe.

W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie powtórzono uzgodnienia. Ponownie, w zakresie wprowadzonych zmian, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.10. do 20.11.2017 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 08.11.2017 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1538/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 22 grudnia 2017 r. Uwzględniono 2 uwagi, 9 uwag nieuwzględniono w całości, a 9 uwag zostało uznanych za bezprzedmiotowe.

Ostatecznie, po dwukrotnym wyłożeniu projektu planu, 12 uwag zostało uwzględnionych, 5 uwag zostało częściowo nieuwzględnionych, a 20 uwag zostało nieuwzględnionych w całości. 12 uwag uznano za bezprzedmiotowe. Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w części:

Ad. pkt 1

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z wydzielania w projekcie planu ciągu pieszego 3.1KP,IT, 7KP, placu 4.1KPL,ZP oraz drogi 6KDW.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej usunięcia z projektu planu ciągu pieszego łączącego ulicę Fabryczną z ulicą Ciepłą oraz placu w narożniku ulic Ogrodowej i Fabrycznej (w granicach terenu 4MW,U).

Południowa część obszaru objętego projektem planu oznaczona została w studium jako obszary strategiczne, które mogą być przeznaczone do przekształceń i oznaczona symbolem 2.9 – „obszar częściowych przekształceń zabudowy i zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem wymiany zabudowy substandardowej. Obowiązek kształtowania przestrzeni publicznych i ustalenia precyzyjnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przyległych (...)”.

Również w projekcie nowego studium wskazano potrzebę i konieczność tworzenia nowych przestrzeni publicznych, w tym placów, ulic, skwerów i parków, umożliwiających kontakty społeczne oraz uczestnictwo w wydarzeniach oficjalnych, kulturalnych i komercyjnych. W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy dążyć m. in. do tworzenia wzajemnych powiązań przestrzeni publicznych oraz budowania ich kompozycji w oparciu o zróżnicowanie szerokości ulic i ciągów pieszych oraz stosowanie placów, skwerów, poszerzeń ulic i innych elementów wyróżniających miejsce w układzie przestrzennym.

Mając na względzie powyższe, w projekcie planu wyznaczono nowe przestrzenie publiczne – ciągi piesze, drogę wewnętrzną 6KDW oraz plac 4.1KPL,ZP, które są wypełnieniem zawartej w zapisie obowiązującego studium dyspozycji.

Ciąg pieszy 3.1KP,IT oraz droga wewnętrzna 6KDW zostały wyznaczone w miejscu przebiegu istniejącego i planowanego ciepłociągu. Wydzielenie tych terenów i przeznaczenie pod przestrzeń publiczną z infrastrukturą podyktowane było również względami kompozycyjnymi – rozdzielały one tereny o zróżnicowanych wysokościach zabudowy – tereny 1MW,U i 2MW,U o wysokości zabudowy do maksimum 16 m od terenów 3MW,U i 4MW,U o wysokościach sięgających na fragmentach do 30 m. Zaproponowane w projekcie planu stopniowanie wysokości zabudowy miało na celu umożliwienie harmonijnego wkomponowania nowych budynków w istniejący układ i uzupełnienie zagospodarowania osiedla Sienkiewicza, którego kompozycja przestrzenna ma charakter ukształtowany i uporządkowany pod względem wysokościowym.

Ciąg pieszy łączący ulicę Fabryczną z ulicą Cieplą, mający swoją kontynuację aż do ulic Nowogródzkiej i Jurowieckiej i dalej powiązanie z osiedlem Białostoczek, został przewidziany i ustalony już w obowiązującym planie miejscowym. W projekcie planu jedynie jego przebieg został zmieniony, z ominięciem istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Został on również znacznie zawężony – z 15 m do 8 m.

O ile możliwe jest odstępianie w projekcie planu od wyznaczenia liniami rozgraniczającymi ciągu pieszego 3.1KP,IT oraz drogi wewnętrznej 6KDW i włączenie ich w granice sąsiednich terenów, to dla prawidłowego kształtowania zabudowy na tym terenie, pozostawienie wyznaczonych od strony terenów 1MW,U i 2MW,U linii zabudowy i stopniowania wysokości zabudowy jest niezbędne.

Wyznaczenie w projekcie planu przestrzeni publicznych miało również na celu zapewnienie odpowiedniego funkcjonowania wnętrza urbanistycznych. Zabudowa ciągła, pierzejowa wzdłuż każdej z otaczających ulic, bez wprowadzenia ciągów pieszych skutkowałaby powstaniem zamkniętych enklaw i uniemożliwiałoby utrzymanie istniejących, utrwalonych przez lata ciągów pieszych, przejść zwyczajowych i skrótów, w efekcie utrudniając poruszanie się po mieście. Tradycyjnie w centrum Białegostoku, zabudowanym kamienicami mieszkalnymi i blokami mieszkalnymi wielorodzinnymi, biorąc pod uwagę sposób ich rozmieszczenia i zagospodarowania terenu, istniała możliwość swobodnych przejść przez podwórza oraz skrótów, co stanowiło o swoistym „klimacie” tego miejsca i tworzyło charakter osiedla.

W związku z tym utrzymano ciąg pieszy łączący ulicę Cieplą z ulicą Fabryczną (w formie graficznej oznaczenia ogólnodostępnego ciągu pieszego – o charakterze informacyjnym), jako osiedlowe powiązanie piesze, którego przebieg może zostać skorygowany zależnie od przyjętej koncepcji architektonicznej tej części osiedla.

Przy tak dużej ilości nowej, bardzo intensywnej zabudowy wyznaczanie nowych przestrzeni publicznych kształtujących „śródmiejski” charakter miasta i porządkujących kształtowanie zabudowy, z zachowaniem wzajemnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych, jest niezbędne. Przestrzenie te służyć będą nie tylko mieszkańcom projektowanych na tym obszarze budynków, lecz również wszystkim Białostoczanom odwiedzającym centrum miasta. Utrzymanie w projekcie planu placu jest więc uzasadnione nie tylko ze względów funkcjonalno-przestrzennych, ale również społecznych.

Wyznaczenie placu w narożniku ulic Fabrycznej i Ogrodowej (teren 4.1KPL,ZP) miało również na celu wytworzenie „oddechu” przed zlokalizowaną w naprzeciwległym narożniku dominantą – kościoła, podkreślenie jego położenia i istotnej roli funkcjonalno-przestrzennej, zgodnie ze sposobem rozpatrzenia wniosków do projektu planu zarządzeniem Nr 865/16 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30 sierpnia 2016 r. Zaproponowany plac koresponduje również z zagospodarowaniem terenu szpitala w formie placu z zielenią zlokalizowanego w kolejnym narożniku ulic Fabrycznej i Ogrodowej, podkreśla charakter miejsca i wzbogaca utworzone lokalne

centrum o funkcje społeczne.

Już w szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku zauważono brak charakterystycznych przestrzeni publicznych w tej części osiedla i od strony ulicy Fabrycznej wyznaczono w tym miejscu dużo większy plac. W obowiązującym planie zabudowa na tym terenie (w projekcie planu symbol 4MW,U) pozwala na znacznie niższą i dużo mniej intensywną zabudowę o funkcji ograniczonej jedynie do usług z zakresu użyteczności publicznej. Ograniczenie, jakim jest wyznaczenie placu, zostało zrekompensovane zwiększeniem wysokości (z maksimum 3 kondygnacji nadziemnych do 21 m) i intensywności zabudowy oraz wprowadzeniem na tym terenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ustalenia projektu planu, a w szczególności lokalizacja placu 4.1KPL,ZP w narożniku ulic Fabrycznej i Ogrodowej, były również przedmiotem szczegółowych dyskusji i głosowania w trakcie posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 1 lutego 2017 r. Zarówno zasadność wyznaczania w projekcie planu i kreowania nowych przestrzeni publicznych, w tym placu, jak również jego lokalizacja, zostały pozytywnie zaopiniowane przez członków MKUA. W związku z powyższym w projekcie planu plac w narożniku zostanie utrzymany.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom inwestora, po wnikliwym przeanalizowaniu sprawy, plac włączono do terenu o symbolu 4MW,U, a jego granice wyznaczono w formie wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP”, jako elementu zagospodarowania terenu, z zachowaniem jego ogólnodostępności. Takie rozwiązanie pozwoli na zwiększenie możliwości inwestycyjnych na terenie 4MW,U oraz realizację pod placem parkingu podziemnego.

Ad. pkt 2 i 3

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia intensywności zabudowy na terenie 7MW,U do 6,5 oraz zwiększenia intensywności zabudowy na terenach 3MW,U i 4MW,U, z utrzymaniem ograniczenia liczby kondygnacji podziemnych do 1.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia intensywności zabudowy na terenie 7MW,U umożliwiającej realizację więcej niż 1 kondygnacji podziemnej oraz zwiększenia intensywności zabudowy na terenach 3MW,U i 4MW,U do wskaźnika 10.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki, przy czym definicja terminu „kondygnacja” została zawarta w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i obejmuje ona zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne budynku.

Intensywność zabudowy jest jednym z parametrów służących kształtowaniu zasad zabudowy i jej gabarytów. Jest to wskaźnik pomocny między innymi w ograniczeniu ilości kondygnacji podziemnych, szczególnie na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowych lub wysokim poziomie wód gruntowych – jak w przedmiotowym przypadku.

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu od zachodu – od ul. Jurowieckiej stanowi dolina rzeki Białej. Jest to najważniejszy element systemu przyrodniczego miasta. Teren objęty projektem planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Białej stanowiącej tereny okresowo podmokłe. Zgodnie z opracowaną dla miasta Białegostoku ekofizjografią, głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu kształtuje się na poziomie od 1 - 2 m p.p.t w części zachodniej obszaru objętego projektem planu, do 2 - 4 m p.p.t. w części wschodniej. Na terenach wskazanych w projekcie planu do zabudowy, położonych w sąsiedztwie doliny Białej z wysokim poziomem wód gruntowych, należy unikać głębokiego posadowienia budynków. Dzięki temu można zminimalizować niekorzystne skutki spływów wód opadowych w formie powierzchniowej i podpowierzchniowej (zalewanie piwnic, zawilgocenie i zagrzybienie ścian budynków). Na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowych i wysokim poziomie wód podziemnych nie należy budować obiektów o konstrukcji zagłębionej poniżej poziomu zwierciadła wód gruntowych. Jeżeli nawet pomieszczenia kondygnacji podziemnych będą zabezpieczone przed przeciekami, to wbudowana w podłoże część budowli znacząco zakłóci przepływ wód w gruncie. Przy większych powierzchniach zabudowy może dojść do spiętrzenia wód gruntowych i podtopień budowli i ulic w jej sąsiedztwie.

Ponadto głębokie posadowienie obiektów zmieniłoby kierunek ruchu wód gruntowych, które byłyby zmuszone do

omijania „przeszkody”. Przy projektowaniu zabudowy w obszarze objętym projektem planu należy wziąć pod uwagę możliwość wystąpienia podtopień w wyniku gwałtownych, ulewnych deszczy. Może dojść do zalewania piwnic w okolicznych, istniejących już budynkach. Sąsiadująca Galeria handlowa „Jurowiecka” posiada ściany oporowe od strony rzeki Białej, co już stanowi barierę nie do pokonania dla wód gruntowych spływających ze zlewni w kierunku koryta rzeki.

Z tego względu przy obliczaniu intensywności zabudowy, liczbę kondygnacji podziemnych ograniczono do jednej.

Ustalona w projekcie planu intensywność zabudowy zakłada więc realizację 1 kondygnacji podziemnej (ze względu na dość wysoki poziom wód gruntowych) oraz maksimum 2 kondygnacje nadziemne usług z parkingami na 80 % powierzchni terenu (maksymalna powierzchnia zabudowy ustalona dla terenów: 3MW,U, 4MW,U i 7MW,U). Przyjęto, że realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na 80 % powierzchni działki na wyższych kondygnacjach nie jest możliwa ze względu na odległości wynikające z warunków technicznych w budownictwie, w tym przeciwpożarowych, doświetlenie pomieszczeń w budynkach i przesłanianie. Z tych względów na wyższych kondygnacjach (od 3 kondygnacji nadziemnej wzwyż) do obliczeń przyjęto powierzchnię zabudowy maksimum 50 %. Tak liczona intensywność zabudowy na tych terenach jest już bardzo wysoka i kształtuje się w przedziale od 1,5 do 5,0. Dla porównania, maksymalna intensywność zabudowy na pozostałych terenach (z wyjątkiem terenów 3MW,U, 4MW,U i 7MW,U) nie przekracza 3,5.

Intensywność zabudowy na terenie 7MW,U zwiększono do wartości maksimum 6,5, przy jednoczesnym dopuszczeniu maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej.

Zwiększenie intensywności zabudowy na terenach 3MW,U i 4MW,U do wartości 10,0 jest nieuzasadnione i nierealne w przypadku zabudowy o wysokości 18 i 21m – na terenie 4MW,U, nie jest też możliwe na terenie 3MW,U w przypadku zabudowy o wysokości 18 i 25 m, zwiększonej na fragmentach do 30 m. Jednak w związku ze sposobem rozpatrzenia uwagi dotyczącej terenu 7MW,U, intensywność zabudowy na terenach 3MW,U i 4MW,U ponownie przeanalizowano i zwiększono do 6,5, przy jednoczesnym dopuszczeniu maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej.

Ad. pkt 4 i 5

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną z 20 % na 15 %.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną do 10 %.

Przy projektowaniu nowych zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowych nie powinny decydować jedynie względy ekonomiczne, które nakazują dążyć do maksymalizacji powierzchni zabudowy. Otoczenie budynków, w tym większy udział zieleni urządzonej, która powinna stanowić istotny element kompozycji całego założenia, podnosząc komfort zamieszkania w ww. budynkach i sprawiając, że centrum miasta, pomimo dość gęstej zabudowy i bliskości ruchu ulicznego, będzie bardziej przyjazne jego mieszkańcom. Powinno się dążyć do projektowania zieleni w jak największym procencie na gruncie rodzimym i nasadzeń zieleni wysokiej, dodatkowo wprowadzając zielen w formie zielonych tarasów (dachów) i ścian, nie ograniczając zieleni jedynie do trawników i kompozycji kwiatowy w donicach.

W przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej niezbędne jest wyznaczenie większej powierzchni biologicznie czynnej, placów zabaw dla dzieci, a także miejsc wypoczynku i integracji osób starszych, stanowiących znaczny procent społeczeństwa, a często pomijanych przy projektowaniu nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej.

W obowiązującym planie miejscowym w przypadku terenów, na których może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (bądź zespół zabudowy usługowo-mieszkaniowy) minimalna powierzchnia biologicznie czynna została ustalona na 20 %. W projekcie planu utrzymano zasadę, zgodnie z którą dla zabudowy usługowej powierzchnia biologicznie czynna wynosi minimum 10 % powierzchni działki budowlanej, zaś dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wynosi ona minimum 20 %. Takie, lub wyższe, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się również w innych projektach planów miejscowych sporządzanych na obszarze miasta Białegostoku.

Należy zauważyć, że powyższe ustalenia są mniej rygorystyczne niż procent zieleni określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na co najmniej 25 % powierzchni działki. Zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 22 ww. rozporządzenia, ilekroć mowa o terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów

z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Mając na względzie powyższe oraz położenie nieruchomości w centrum miasta, w intensywnej pierzejowej zabudowie o funkcji usługowo-mieszkaniowej oraz konieczność wykonania garażu wielopoziomowego zapewniającego wymaganą liczbę miejsc postojowych, po wnikliwym zbadaniu sprawy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną zmniejszono z 20 % do 15 % powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w całości:

Ad. pkt 1, pkt 4, pkt 8 i pkt 9

Przedmiotowy obszar jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego centrum miasta – zabytkowej tkanki Białegostoku, dlatego nowo wprowadzana zabudowa musi uwzględniać historyczny i architektoniczno-przestrzenny kontekst.

Ustalenie wysokości zabudowy „z uwzględnieniem wyznaczonej w Studium dominanty tj. kościoła pw. Świętej Rodziny przy ul. Ogrodowej – zgodnie z analizą do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej), było jednym z powodów przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu. W uchwale stwierdzono także, iż plan obowiązujący wymaga korekty ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania oraz przekształceń zabudowy, szczególnie w konsekwencji planowanego zachowania ww. budynków zabytkowych.

Na obszarze objętym projektem planu budynki generalnie nie przekraczają wysokości 16 m, z wyjątkiem około 20-to metrowych budynków w narożniku ulic Sienkiewicza i Jurowieckiej oraz przy ul. Fabrycznej 4. Budynki wyższe – o wysokości około 35 metrów, położone przy Al. J. Piłsudskiego (poza granicami projektu planu), stanowią odrębne, zamknięte zespoły budynków o ujednoliconej formie architektonicznej. Zarówno ich forma, jak i wysokość uzasadnione są ich lokalizacją – zamykają widok wzdłuż ul. Bohaterów Getta i Al. J. Piłsudskiego, podobnie jak budynek przy Al. J. Piłsudskiego 38. Budynki te zostały rozmieszczone wzdłuż Alei Piłsudskiego (znacznie szerszej niż ulica Jurowiecka czy Sienkiewicza) jako element większego, nowego założenia urbanistycznego i stanowią obudowę tej ulicy. Nie mogą one i nie powinny stanowić bezpośredniego odniesienia wysokościowego dla nowej zabudowy w tym rejonie.

Nowy obiekt, jakim jest Galeria Jurowiecka, wypełnia cały, wyraźnie wyznaczony funkcjonalnie i przestrzennie kwartał. Część hotelowa o wysokości do 42 m, również wkomponowuje się w to założenie, akcentując rejon skrzyżowania Al. Piłsudskiego z ulicą Sienkiewicza. Budynek ten stanowi lokalny identyfikator przestrzenny i taką rolę powinien utrzymać.

Ulica Jurowiecka stanowi granicę starej części osiedla Sienkiewicza o uporządkowanej skali i układzie przestrzennym. Przedmiotowy kwartał zabudowy, pomimo że kształtowany na nowo, jest wyraźnym dopełnieniem istniejącego, ukształtowanego osiedla. Nowo powstająca zabudowa w tym miejscu powinna uwzględniać charakter i skalę istniejących budynków, a nowe elementy powinny z za budową istniejącą harmonizować, a nie konkurować.

Ze względu na różne szerokości ulic, ekspozycję oraz kontekst budynków istniejących, założenie jednakowego kształtowania zabudowy o wysokości 55 m, z likwidacją wskazanych w projekcie planu wydzielen wewnątrznych, nie byłoby zasadne. W projekcie planu na terenie 7MW,U zakłada się lokalizację budynków o wysokości maksimum 25 m – wydzielenie wewnętrzne „A”, z możliwością zwiększenia wysokości do 30 m – wydzielenie wewnętrzne „B”, tak aby od strony przestrzeni publicznych, z perspektywy człowieka, nowa zabudowa nie przytłaczała gabarytami. W projekcie planu to wycofanie wynosi 15 m, uwzględniając typową szerokość traktu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Na osi ulicy Warszawskiej projekt planu dopuszcza dominantę o wysokości nieprzekraczającej 35 m. Na pozostałej części terenu maksymalną wysokość ustalono na 21 m – w nawiązaniu do istniejących budynków, w tym budynku położonego w narożniku ulic Jurowieckiej i Sienkiewicza oraz budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Sienkiewicza 53/1.

Równie nieprawidłowe z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego i poszanowania istniejącego kontekstu urbanistyczno-przestrzennego byłoby różnicowanie dość znacznych wysokości zabudowy na terenach 3MW,U i 4MW,U wyłącznie cofnięciem ostatniej kondygnacji jedynie o 3,0 m. W projekcie planu na terenie oznaczonym symbolem 3MW,U zakłada się zabudowę o wysokości maksimum 18 m i 25 m, z możliwością zwiększenia wysokości do 30 m, z wycofaniem również o 15 m. Z kolei na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4MW,U zakłada się zabudowę o wysokości maksimum 18 m i 21 m.

Sposób kształtowania wysokości zabudowy na obszarze miasta Białegostoku był również przedmiotem szerokich i wnikliwych analiz na etapie sporządzania projektu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. W opracowanym projekcie dokumentu wysokość zabudowy na obszarze objętym projektem planu ograniczono do wysokości 25 m. Główną dominantę przestrzenną w tej części miasta wskazano w miejscu istniejącego kościoła rzymskokatolickiego pw. Świętej Rodziny przy ulicy Ogrodowej. Obiekt ten stanowi obecnie lokalną dominantę przestrzenną i powinien nią pozostać, co koreluje ze sposobem rozpatrzenia wniosków do projektu planu.

W trakcie prac nad projektem planu rozważano różne sposoby kształtowania zabudowy na tym obszarze, kilkakrotnie zasięgano opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w tej sprawie. Prawdopodobnie przyjętego w projekcie planu sposobu kształtowania wysokości zabudowy MKUA potwierdziła w opinii z dnia 17 czerwca 2016 r. Komisja jest jednym z organów opiniujących projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W jej skład wchodzi specjaliści z różnych dziedzin, w tym architektury, budownictwa, infrastruktury i ochrony środowiska, osoby projektujące i posiadające szerokie doświadczenie, które są ekspertami w swojej dziedzinie. Z tego względu opinia komisji odnośnie architektury i urbanistyki Białegostoku jest ważnym głosem doradczym Prezydenta. MKUA jednogłośnie wypowiedziało się na temat maksymalnych wysokości zabudowy jakie są dopuszczalne na tym obszarze i jednogłośnie negatywnie zaopiniowało zarówno wysokość 55 m, jak też 45 m.

Należy również zaznaczyć, że zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie oznaczonym symbolem 3.3U (w projekcie planu 7MW,U) możliwa jest realizacja jedynie zabudowy usługowej o maksimum 6 kondygnacjach nadziemnych, a sporządzony projekt planu w wersji wyłożonej do publicznego wglądu daje dużo korzystniejsze warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Z kolei zgodnie z obowiązującym planem, na terenie oznaczonym symbolem 2.1UM (w projekcie planu 3MW,U) wysokość zabudowy określono na maksimum 5 kondygnacji nadziemnych, zaś na terenie 2.2U (w projekcie planu 4MW,U) możliwa jest realizacja jedynie zabudowy usługowej o maksimum 3 kondygnacjach nadziemnych.

Biorąc pod uwagę powyższe uwaga dotycząca zwiększenia zabudowy na przedmiotowych terenach ustalona w projekcie planu nie została uwzględniona. Również odstępianie od wyznaczania wydzielen wewnątrznych oraz zmiana linii wydzielenia wewnętrznego „B” po granicy działek w linii a-b-c, nie było uzasadnione ze względu na oddziaływanie na teren sąsiedni z zabudową nieprzekraczającą 19 m wysokości.

Jednocześnie, w związku ze sposobem rozpatrzenia uwagi dotyczącej odstępiania od wyznaczania liniami rozgraniczającymi ciągów pieszych 3.1KP,IT i 7KP drogi 6KDW, sposób kształtowania zabudowy na terenach 3MWU i 4MW,U ponownie przeanalizowano i zmieniono – z utrzymaniem maksymalnych wysokości zabudowy na tych terenach, placu w narożniku terenu 4MW,U oraz z wyznaczeniem orientacyjnych powiązań pieszych (ciągów pieszych ogólnodostępnych). Zabudowa na tych terenach powinna być kształtowana schodkowo, uwzględniając nachylenie terenu w kierunku doliny rzeki Białej, z utrzymaniem wysokości maksimum 18 m od strony terenów 1MW,U i 2MW,U oraz wysokości zabudowy na terenie 3MW,U nieprzekraczającej 25 m – od strony otaczających ulic, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do maksimum 30 m wewnątrz terenu (w odległości co najmniej 15 m od wyznaczonych linii zabudowy). Na terenie 4MW,U bezpośrednio sąsiadującym z istniejącą zabudową osiedla wysokość zabudowy nie powinna przekroczyć 21 m – jak w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.

Ad. pkt 2

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Wprowadzenie do planu miejscowego definicji wysokości zabudowy lub wskaźnika powierzchni zabudowy odmiennych od obowiązujących przepisów prawa byłoby niezgodne z zasadami sporządzania planów oraz techniki prawodawczej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą pozostawać w sprzeczności z normami prawnymi zawartymi w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy prawo budowlane.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym intensywność zabudowy to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, stosowany w urbanistyce i budownictwie. Jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki, przy czym definicja terminu „kondygnacja” została

zawarta w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i obejmuje ona zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne budynku.

Akty prawa miejscowego, jakim są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stanowią one na podstawie upoważnienia ustawowego i winne być sporządzane tak, aby ich regulacje nie wykraczały poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, nie czyniły wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także by nie powtarzały kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W związku z tym rada gminy lub miasta nie jest uprawniona do regulowania, definiowania czy też doprecyzowywania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sposobu ustalania wskaźnika intensywności zabudowy, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi podstawowej.

Ad. pkt 3

W projekcie planu linii zabudowy zostały wyznaczone z uwzględnieniem usytuowania istniejących budynków zlokalizowanych w południowo-wschodniej pierzei ulicy Fabrycznej. Są one wycofane względem linii rozgraniczającej ulicy około 6,0 m. W projekcie planu linię zabudowy wyznaczono w odległości nieco mniejszej 5,0 m od linii rozgraniczającej – jako przedłużenie ściany wykuszu w budynku przy ul. Fabrycznej 4 i powtórzenie linii zabudowy wyznaczonej w planie obowiązującym dla ulicy Fabrycznej na niemal całej jej długości.

Co prawda w obowiązującym planie na terenach 2.1UM i 3.3U (obecnie 3MW,U i 7MW,U) linie zabudowy ściśle określone zostały wyznaczone w linii rozgraniczającej ulicy, z uwzględnieniem trójkątów widoczności w rejonie skrzyżowania, jednak plan obowiązujący umożliwia zabudowę o wysokości od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, a więc zabudowę o znacznie mniejszej wysokości i intensywności niż proponowana w projekcie planu.

Ustalenie linii zabudowy na terenie 7MW,U w linii rozgraniczającej ulicy przy zabudowie o wysokości sięgającej 25 m wytworzyłoby złe proporcje przestrzeni i niekorzystny przekrój ulicy Fabrycznej. Byłoby również odstępstwem od przyjętej w projekcie planu zasady, szczególnie nieuzasadnionym w rejonie skrzyżowania ulic Fabrycznej i Jurowieckiej. Budynek wypełniający szczelnie kwartał zabudowy w liniach rozgraniczających ograniczałby widoczność w rejonie skrzyżowania, przez to mógłby wpływać na obniżenie bezpieczeństwa ruchu pojazdów i pieszych. Lokalizacja budynku zbyt blisko jezdni nie byłaby też zgodna z zasadami ładu przestrzennego oraz harmonijnego i uporządkowanego uzupełniania zabudowy istniejącej.

Ponadto, przestrzeń pomiędzy ścianą projektowanego budynku a linią rozgraniczającą ulicy stanowi istotny element zagospodarowania otoczenia budynku, swoiste przedpole przed wejściem do zlokalizowanych w nim usług. Należy zaznaczyć, że linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z projektem planu, nie dotyczy między innymi:

- elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna,
- urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych,
- wiatrołapów, klatek schodowych i przedsionków.

Ww. elementy mogą przekroczyć linię zabudowy, nie mogą jednak przekroczyć linii rozgraniczającej ulicy.

Ad. pkt 5, pkt 11 i pkt 20

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu 7MW,U była przedmiotem uwagi złożonej w trakcie poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach: 31.10.-20.11.2017 r. Uwaga tej treści została rozpatrzona i w całości nieuwzględniona zarządzeniem Nr 1030/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 sierpnia 2017 r.

Obowiązek ustalania w planie stawki wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust. 2. pkt 12 ustawy: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4”. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Jednocześnie należy podkreślić, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustala się wartości nieruchomości, a jedynie określa się stawkę procentową, którą należy naliczyć od

ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości.

Ocena, czy ustalenia planu spowodują wzrost wartości nieruchomości nie leży w kompetencji rady gminy. Kwestia wzrostu wartości nieruchomości jest badana w odrębnym postępowaniu administracyjnym kończącym się wydaniem decyzji administracyjnej przy zastosowaniu odpowiedniej procedury (metod i podejść uwzględnianych przez rzeczoznawcę majątkowego) dotyczącej ustalenia opłaty planistycznej (art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Przesądzenie w planie miejscowym o odstąpieniu od ustalenia dla terenu 7MW,U stawki opłaty planistycznej lub ustalenia jej w wartości 0 % z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości jest nieuzasadnione, gdy przeznaczenie terenu, bądź parametry zabudowy i zagospodarowania ulegają zmianie – jak w przedmiotowym przypadku. W obowiązującym planie miejscowym przedmiotowy teren ten oznaczony jest symbolem 3.3U i przeznaczony pod zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią, z możliwością realizacji o wysokości minimum cztery, maksimum sześć kondygnacji nadziemnych. W projekcie planu zarówno przeznaczenie tego terenu (7MW,U) zostało wzbogacone o funkcję mieszkaniową wielorodzinną, jak również parametry zabudowy ulegają zmianie – wysokość zabudowy ustalono od 21 m do 30 m, z dominantą na zamknięciu ulicy Warszawskiej do wysokości 35 m.

Obniżenie w projekcie planu stawki procentowej służącej naliczeniu stawki procentowej dla terenów 3MW,U i 4MW,U z 30 % do 10 % byłoby również nieuzasadnione ponieważ przeznaczenie ww. terenów oraz parametry zabudowy i zagospodarowania w stosunku do planu obowiązującego ulegają zmianie. W projekcie planu wysokość zabudowy na terenie oznaczonym 3MW,U ustalono od 18 m do 30 m (w obowiązującym planie teren 2.1UM, wysokość zabudowy – minimum trzy, maksimum pięć kondygnacji nadziemnych), zaś na terenie oznaczonym 4MW,U ustalono od 18 m do 21 m (w planie obowiązującym teren 2.2U wysokość zabudowy – maksimum trzy kondygnacje nadziemne). Udział funkcji mieszkaniowej w nowej zabudowie na obu terenach został znacznie zwiększony.

Biorąc pod uwagę fakt, że projekt planu wyznacza dużo korzystniejsze parametry inwestycyjne, uzasadnionym jest ustalenie 30 % stawki planistycznej. Zbadanie faktycznego wzrostu wartości nieruchomości nastąpi na etapie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego po ewentualnej sprzedaży działki w okresie 5 lat od uchwalenia planu.

Ad. pkt 6

W przypadku działek zabudowanych budynkami zabytkowymi ujętymi w gminnej ewidencji zabytków lub wpisanych do rejestru zabytków kwestią nadrzędną jest zachowanie zabytkowej substancji. Prace budowlane mające na celu realizację garaży podziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku lub pod nim, mogłyby narazić budynek na zniszczenie. Z tego względu w przypadku budynków zabytkowych zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej i umożliwienie korzystania z ogólnodostępnych miejsc postojowych realizowanych w liniach rozgraniczających otaczających ulic było uzasadnione.

Nowa zabudowa powinna jednak być projektowana z uwzględnieniem pełnego programu użytkowego, obowiązujących przepisów oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu – w tym określonej w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc postojowych. W projekcie planu celowo nie określono minimalnej wysokości budynków, umożliwiając odpowiednie projektowanie gabarytów i powierzchni użytkowej nowych budynków, z zapewnieniem wymaganej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

Ad. pkt 7

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się przeznaczenie terenu, w tym m.in. pod przestrzeń publiczną i pasy drogowe. Ustaleniem obowiązującym planu jest klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu cyt.: „Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, ogólnodostępnych ciągów pieszych, miejsc postojowych i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic (...)”.

Przedstawiony w projekcie rysunku planu układ jezdni i innych jego elementów ma więc jedynie charakter informacyjny, a nie jest obowiązujący i jest określany w projekcie budowlanym drogi.

Ponadto, szerokość istniejącego chodnika w ulicy Ciepłej jest zmienna i waha się od 4,7 m (w rejonie budynku numer 12) do 0,3 m (w rejonie budynku zabytkowego numer 8). Zawężenie jego szerokości nie było więc możliwe.

Jednocześnie informuję, że w związku ze sposobem rozpatrzenia uwagi dotyczącej odstąpienia od wyznaczania liniami rozgraniczającymi ciągów pieszych 3.1KP,IT i 7KP drogi 6KDW, linia zabudowy została przesunięta w kierunku ulicy o 1 m.

Ad. pkt 10

Proponowany w treści uwagi sposób pomiaru wysokości budynku (od poziomu chodnika ulicy przylegającego do nieruchomości do rzędnej wierzchu pokrycia dachowego) jest sprzeczny ze sposobem pomiaru określonym w przepisie powszechnie obowiązującego prawa, tj. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 1995 r., Nr 75, poz. 690 z zm.). Zgodnie z § 6 ww. rozporządzenia wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Akty prawa miejscowego nie mogą regulować materii należących do przepisów wyższego rzędu i nie mogą być z nimi sprzeczne. Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Ad. pkt 12 i pkt 17

Obszar objęty projektem planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Białej stanowiącej tereny okresowo podmokłe. Zgodnie z opracowaną dla miasta Białegostoku ekofizjografią, głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu kształtuje się na poziomie od 1 - 2 m p.p.t. w części zachodniej obszaru objętego projektem planu, do 2 - 4 m p.p.t. w części wschodniej. Na terenach wskazanych w projekcie planu do zabudowy, położonych w sąsiedztwie doliny Białej z wysokim poziomem wód gruntowych, należy unikać głębokiego posadowienia budynków, a szczególnie nie powinno się budować obiektów o konstrukcji zagłębionej poniżej poziomu zwierciadła wód gruntowych. Nawet jeżeli pomieszczenia kondygnacji podziemnych będą zabezpieczone przed przeciekami, to podziemna część budowli znacząco zakłóci przepływ wód w gruncie. Przy większych powierzchniach zabudowy może dojść do spiętrzenia wód gruntowych i podtopień położonych w sąsiedztwie ulic i innych istniejących w okolicy budynków. Głębokie posadowienie obiektów mogłoby zmienić kierunek ruchu wód gruntowych, które byłyby zmuszone do omijania „przeszkody”.

Przy projektowaniu zabudowy w obszarze objętym projektem planu należy również wziąć pod uwagę możliwość wystąpienia podtopień w wyniku gwałtownych, ulewnych deszczy. Sąsiadujący obiekt galerii handlowej posiada ściany oporowe od strony rzeki Białej, co już stanowi barierę nie do pokonania dla wód gruntowych spływających ze zlewni w kierunku koryta rzeki.

Problem niekorzystnych warunków środowiskowych, w szczególności wysokiego poziomu wód gruntowych i sąsiedztwa doliny rzeki Białej w kontekście dużej intensywności planowanej zabudowy i wysokiej powierzchni zabudowy, został zauważony i był dyskutowany w ramach prowadzonej procedury planistycznej przedmiotowego projektu na posiedzeniach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Z tego względu w projekcie planu dla nowej zabudowy, jako zasadę, liczbę kondygnacji podziemnych ograniczono do jednej.

Ponadto, wskaźniki miejsc postojowych dla projektowanej zabudowy usługowej w stosunku do ustalonych w obowiązującym dla tego obszaru planie miejscowym zostały znacznie zmniejszone – między innymi w celu ograniczenia konieczności lokalizacji garaży podziemnych w więcej niż jednej kondygnacji podziemnej i nadmiernego zagłębienia budynku poniżej poziom otaczającego terenu. W projekcie planu dla wielu terenów celowo nie określono minimalnej wysokości budynków, zaś dla terenu 8MW,U minimalna wysokość budynków określono na 12 m, umożliwiając odpowiednie projektowanie gabarytów i powierzchni użytkowej nowych budynków, z zapewnieniem wymaganej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

W związku z powyższym rezygnacja z ograniczenia lub dopuszczenia na obszarze objętym projektem planu realizacji dwóch kondygnacji podziemnych nie były uzasadnione.

Ad. pkt 13

Ustalenie dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 7MW,U było przedmiotem uwagi złożonej w trakcie poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach: 31.10.-20.11.2017 r.

Uwaga tej treści została rozpatrzona i w części nieuwzględniona zarządzeniem Nr 1030/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 sierpnia 2017 r.

W obowiązującym planie miejscowym w przypadku terenów, na których może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (bądź zespół zabudowy usługowo-mieszkaniowej) minimalna powierzchnia biologicznie czynna została ustalona na 20 %. W projekcie planu utrzymano zasadę, zgodnie z którą dla zabudowy usługowej powierzchnia biologicznie czynna wynosi minimum 10 % powierzchni działki budowlanej, zaś dla zabudowy z funkcją mieszkaniową początkowo określono ją na minimum 20 %. Takie, lub wyższe, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się również w innych projektach planów miejscowych sporządzanych na obszarze miasta Białegostoku.

W wyniku rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dla dużych terenów, podlegających całkowitemu przekształceniu, zmniejszono minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na 15 % powierzchni działki budowlanej.

W nowych zespołach zabudowy mieszkaniowo-usługowej zieleń urządzona powinna stanowić istotny element kompozycji całego założenia, podnosząc komfort zamieszkania w ww. budynkach. W przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wyznaczenie większej powierzchni biologicznie czynnej jest niezbędne w celu realizacji placów zabaw dla dzieci oraz miejsc wypoczynku i integracji osób starszych. Z tego względu w sporządzanych aktualnie projektach planów celowo różnicowane są wymagane minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy usługowej i dla zabudowy z funkcją mieszkaniową.

Dalsze zmniejszanie w projekcie planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową do 10 % powierzchni działki budowlanej, jak dla zabudowy usługowej, nie było uzasadnione.

Ad. pkt 14

Intensywność zabudowy na terenie 7MW,U była przedmiotem uwagi złożonej w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach: 31.10.-20.11.2017 r.. Uwaga tej treści została rozpatrzona i w części nieuwzględniona zarządzeniem Nr 1030/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 sierpnia 2017 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki, przy czym definicja terminu „kondygnacja” została zawarta w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i obejmuje ona zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne budynku.

Intensywność zabudowy jest jednym z parametrów służących kształtowaniu zasad zabudowy i jej gabarytów. Jest to wskaźnik pomocny między innymi w ograniczeniu ilości kondygnacji podziemnych, szczególnie na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowych lub wysokim poziomie wód gruntowych – jak w przedmiotowym przypadku.

Obszar objęty projektem planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Białej stanowiącej tereny okresowo podmokłe. Zgodnie z opracowaną dla miasta Białegostoku ekofizjografią, głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu kształtuje się na poziomie od 1 - 2 m p.p.t w części zachodniej obszaru objętego projektem planu, do 2 - 4 m p.p.t. w części wschodniej.

Z tego względu ustalona w projekcie planu intensywność zabudowy zakłada więc realizację 1 kondygnacji podziemnej oraz maksimum 2 kondygnacje nadziemne usług z parkingami na 80 % powierzchni terenu, zaś od 3 kondygnacji nadziemnej wzwyż do obliczeń przyjęto powierzchnię zabudowy maksimum 50 %. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na 80 % powierzchni działki na wyższych kondygnacjach przy jednoczesnym spełnieniu przepisów prawa nie byłaby możliwa. Tak liczona intensywność zabudowy, już bardzo wysoka, w wyłożonym poprzednio do publicznego wglądu projekcie planu kształtowała się w przedziale od 1,5 do 5,0, podczas gdy na innych terenach nie przekraczała wartości 3,5.

W wyniku rozpatrzenia uwag, złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, maksymalną intensywność zabudowy na terenie 7MW,U zwiększono do wartości 6,5 – zgodnie z treścią uwagi, z zastrzeżeniem dopuszczenia maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej.

Biorąc pod uwagę maksymalne parametry i wskaźniki zabudowy terenu oraz lokalizację w niekorzystnych warunkach gruntowych z wysokim poziomem wód gruntowych (w przypadku których ograniczenie liczby kondygnacji podziemnych do 1 jest w pełni uzasadnione), dalsze zwiększanie intensywności zabudowy do wartości 8,5 nie było uzasadnione.

Ad. pkt 15

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 17 projektu planu przez powierzchnię zabudowy należy 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.

W projekcie planu na terenach podlegających całkowitemu przekształceniu tj. na terenach 3MW,U, 4MW,U i 7MW,U powierzchnię zabudowy ustalono na maksimum 80 % działki budowlanej. Jest to bardzo wysoki procent zabudowy, dużo większy niż istniejąca zabudowa na sąsiadujących terenach.

Jednocześnie należy podkreślić, że ustalenia zawarte na rysunku planu należy interpretować zawsze łącznie z ustaleniami tekstowymi. Pomimo że maksymalny obrys wyznaczony liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi terenu może wynieść do 85 %, jednak zabudowa tego terenu w tak wysokim procencie nie będzie fizycznie możliwa. Zgodnie z § 42 ust. 5 na terenie 7MW,U dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek – z wyjątkiem granic działek położonych w linii rozgraniczającej terenu na odcinku a-b-c. Oznacza to, że budynek będzie musiał być zaprojektowany i zrealizowany z odpowiednim odsunięciem części nadziemnej od granicy z terenem 6MW,U.

W związku z powyższym ustalenie powierzchni zabudowy na maksimum 85 % nie było uzasadnione.

Ad. pkt 16

Sposób kształtowania zabudowy na terenie 7MW,U, w tym wyznaczenia linii wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolami oraz wysokości budynków na tym terenie był przedmiotem uwagi złożonej w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach: 31.10.-20.11.2017 r. Uwaga tej treści została rozpatrzona i w całości nieuwzględniona zarządzeniem Nr 1030/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 sierpnia 2017 r.

Ustalenie wysokości zabudowy z uwzględnieniem wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku dominanty tj. kościoła pw. Świętej Rodziny przy ul. Ogrodowej – zgodnie z analizą do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej), było jednym z powodów przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu. Ulica Jurowiecka stanowi granicę starej części osiedla Sienkiewicza o uporządkowanej skali i czytelnym układzie przestrzennym. Przedmiotowy kwartał zabudowy, pomimo że kształtowany na nowo, jest wyraźnym zamknięciem tego istniejącego ukształtowanego osiedla. Nowo powstająca zabudowa w tym miejscu powinna być wkomponowana w charakter i skalę osiedla.

Na obszarze objętym projektem planu budynki generalnie nie przekraczają wysokości 16 m, z wyjątkiem około 20 metrowych budynków w narożniku ulic Sienkiewicza i Jurowieckiej oraz przy ul. Fabrycznej 4. Budynki wyższe, położone poza granicami projektu planu, rozmieszczone wzdłuż Alei Piłsudskiego, stanowią odrębne, zamknięte zespoły budynków o ujednoliconej formie architektonicznej. Nie mogą one i nie powinny stanowić bezpośredniego odniesienia wysokościowego dla nowej zabudowy w tym rejonie.

Ze względu na różne szerokości ulic, ekspozycję oraz kontekst budynków istniejących, założenie jednakowego kształtowania zabudowy o wysokości 55 m, z likwidacją wskazanych w projekcie planu wydzielen wewnątrznych, nie byłoby zasadne. W projekcie planu na terenie 7MW,U zakłada się różnicowanie wysokości budynków – od wysokości maksimum 25 m na wydzieleniu wewnętrznym „A” i maksimum 30 m na wydzieleniu wewnętrznym „B”, z cofnięciem względem otaczających ulic tak, aby z perspektywy człowieka nowa zabudowa nie przytłaczała gabarytami. Na osi ulicy Warszawskiej dopuszczono dominantę o wysokości nieprzekraczającej 35 m. Na pozostałej części maksymalną wysokość ustalono na 21 m – w nawiązaniu do istniejących budynków, w tym budynku położonego w narożniku ulic Jurowieckiej i Sienkiewicza oraz budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Sienkiewicza 53/1.

Sposób kształtowania wysokości zabudowy na obszarze miasta Białegostoku był również przedmiotem szerokich i wnikliwych analiz już na etapie sporządzania projektu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. W opracowanym projekcie dokumentu wysokość

zabudowy na obszarze objętym projektem planu ograniczono do wysokości 25 m. Główną dominantę przestrzenną w tej części miasta wskazano w miejscu istniejącego kościoła rzymskokatolickiego pw. Świętej Rodziny przy ulicy Ogrodowej. Obiekt ten stanowi obecnie lokalną dominantę przestrzenną i powinien nią pozostać, co koreluje ze sposobem kształtowania zabudowy ustalonym w projekcie planu.

W trakcie prac nad projektem planu rozważano różne sposoby kształtowania zabudowy na tym obszarze, kilkakrotnie zasięgnięto w tej sprawie opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w której skład wchodzi specjaliści z różnych dziedzin, w tym architektury, budownictwa, infrastruktury i ochrony środowiska, osoby projektujące i posiadające szerokie doświadczenie, które są ekspertami w swojej dziedzinie. Prawdopodobnie przyjętego w projekcie planu sposobu kształtowania wysokości zabudowy MKUA potwierdziła w opinii z dnia 17 czerwca 2016 r. i jednogłośnie negatywnie zaopiniowano wysokość budynków wynoszącą zarówno 55 m, jak też 45 m.

Należy również przypomnieć, że zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie oznaczonym symbolem 3.3U (w projekcie planu 7MW,U) możliwa jest realizacja jedynie zabudowy usługowej o wysokości maksimum 6 kondygnacjach nadziemnych, a sporządzony projekt planu w wersji wyłożonej do publicznego wglądu daje dużo bardziej korzystne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe wysokość zabudowy na przedmiotowych terenach ustalona w projekcie planu nie zostanie zwiększona. Również odstępianie od wyznaczania wydzielen wewnątrznych nie było uzasadnione ze względu na oddziaływanie na teren sąsiedni z zabudową o wysokości nieprzekraczającej 19 m.

Ad. pkt 18

Zgodnie z § 7 ust. 3 projektu planu: „Zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, t.j. urządzeń i instalacji służących do wentylacji, klimatyzacji, pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych – na elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych”. Powyższy zapis ma na celu kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów z poszanowaniem zasad ład przestrzennego i estetyki. Elementy techniczne budynku, w szczególności związane z klimatyzacją i wentylacją, powinny być w miarę możliwości projektowane jako niewidoczne, ukryte wewnątrz budynku, np. w kondygnacji technicznej. Nie zawsze jest to jednak możliwe, dlatego zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków ograniczono do części budynków widocznych z przestrzeni publicznych.

Ponadto, mając na względzie sposób pomiaru wysokości budynku określony w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wysokość budynku, dodatkowa przegroda lub attyka o wysokości kilku metrów, przesłaniająca zlokalizowane na dachu urządzenia lub instalacje techniczne nie będzie się wliczała do wysokości budynku. Takie przegrody maskujące nieestetyczne i negatywnie odbierane przez przechodniów elementy technicznego wyposażenia budynków, zasadniczo zmieniają proporcje i burzą prawidłowe relacje przestrzenne w zabudowie, co jest szczególnie niekorzystne na terenach, na których zabudowa istniejąca ma być jedynie uzupełniona i wkomponowana w istniejący układ przestrzenny.

Jednocześnie należy zauważyć, że zapis § 7 ust. 3 projektu planu został jedynie przeredagowany w stosunku do poprzednio wyłożonej wersji projektu planu, a jego treść merytorycznie nie uległa zmianie. Zapisy te nie budziły zastrzeżeń i nie były przedmiotem uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Ponadto, zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych, stosowany jest w aktualnie sporządzanych projektach planów miejscowych na obszarze miasta Białystok.

W związku z tym uwagi nie uwzględniono.

Ad. pkt 19

Sposób wyznaczenia linii zabudowy na terenie 7MW,U od strony ulicy Fabrycznej był przedmiotem uwagi złożonej w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach: 31.10.-20.11.2017 r. Uwaga tej treści została rozpatrzona i w całości nieuwzględniona zarządzeniem Nr 1030/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 sierpnia 2017 r.

W projekcie planu linie zabudowy zostały wyznaczone z uwzględnieniem usytuowania istniejących budynków zlokalizowanych w południowo-wschodniej pierzei ulicy Fabrycznej. Są one wycofane względem linii rozgraniczającej ulicy o około 6,0 m. W projekcie planu linię zabudowy wyznaczono w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej – jako przedłużenie ściany wykuszu w budynku przy ul. Fabrycznej 4 i powtórzono przebieg tej

linii zabudowy wyznaczony w planie obowiązującym dla ulicy Fabrycznej na jej przeważającej długości.

W obowiązującym planie na terenach 2.1UM i 3.3U (obecnie 3MW,U i 7MW,U) linie zabudowy ściśle określone zostały wyznaczone w linii rozgraniczającej ulicy, z uwzględnieniem trójkątów widoczności w rejonie skrzyżowania, jednak plan obowiązujący umożliwia zabudowę o wysokości od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, a więc zabudowę o znacznie mniejszej wysokości i intensywności niż proponowana w projekcie nowego planu.

Ustalenie linii zabudowy na terenie 7MW,U w linii rozgraniczającej ulicy przy zabudowie o wysokości sięgającej 25 m wytworzyłoby niewłaściwe proporcje przestrzeni i niekorzystny przekrój obudowy ulicy Fabrycznej. Byłoby również odstępstwem od przyjętej w projekcie planu zasady, szczególnie nieuzasadnionym w rejonie skrzyżowania ulic Fabrycznej i Jurowieckiej. Budynek wypełniający szczelnie kwartał zabudowy w liniach rozgraniczających ograniczałby widoczność w rejonie skrzyżowania, przez to mógłby wpływać na obniżenie bezpieczeństwa ruchu pojazdów i pieszych. Lokalizacja budynku zbyt blisko jezdni nie byłaby też zgodna z zasadami ładu przestrzennego oraz harmonijnego i uporządkowanego uzupełniania zabudowy istniejącej.

Ponadto, przestrzeń pomiędzy ścianą projektowanego budynku a linią rozgraniczającą ulicy stanowi istotny element zagospodarowania otoczenia budynku, swoiste przedpole przed wejściem do zlokalizowanych w nim usług. Należy również zaznaczyć, że linia zabudowy nieprzekraczalna nie dotyczy szeregu elementów wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 5 projektu planu, które mogą przekroczyć linię zabudowy, nie mogą jednak przekroczyć linii rozgraniczającej ulicy.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 16.06. do 06.07.2017 r. uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) wykreślenia z miejskiej ewidencji zabytków budynków przy ul. Ciepłej 2 i 2/1;
- 2) dopuszczenia zabudowy w głąb działki numer geod. 145 przy ul. Ciepłej;
- 3) zmniejszenia udziału powierzchni usługowych na działkach numer geod. 145 i 146 przy ul. Ciepłej 2 i 2/1 do 1 kondygnacji.

Uzasadnienie uznania ww. uwag za bezprzedmiotowe:

Ad. pkt 1

Budynki położone w przy ulicy Ciepłej 2 i 2/1 nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie są też objęte żadną inną formą ochrony konserwatorskiej. W związku z powyższym uwaga jest bezprzedmiotowa.

Ad. pkt 2

W projekcie planu linia zabudowy nieprzekraczalna na działce numer geod. 145 przy ul. Ciepłej 2 została wyznaczona po linii granicy geodezyjnej przedmiotowej działki.

W związku ze sposobem rozpatrzenia uwagi, dotyczącej likwidacji ciągów pieszych 7KP i 3.1KP,IT oraz drogi wewnętrznej 6KDW, ustalenia projektu planu ulegną zmianie, jednak zabudowa działki numer geod. 145 „w głąb działki”, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 1995 r., Nr 75, poz. 690 z zm.), nadal będzie możliwa.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ ustalenia projektu planu wypełniają zawarty w treści uwagi postulat.

Ad. pkt 3

W projekcie planu tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW,U i 2MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Na tych terenach, z wyjątkiem budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, usługi ustala się co najmniej w parterze budynków. Zgodnie z § 5 ust. 1 projektu uchwały: „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 podstawowe przeznaczenie terenów”. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – zależnie od zamierzeń inwestora.

Ponadto, zgodnie z § 6 ust. 4 projektu planu cyt.: „Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części frontowej budynku, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru”.

Uwaga dotycząca ograniczenia udziału powierzchni usługowej w budynkach na działkach numer geod. 145 i 146 przy ul. Ciepłej 2 i 2/1 do parteru jest bezprzedmiotowa, ponieważ ustalenia projektu planu wypełniają zawarty w treści uwagi postulat.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.10. do 20.11.2017 r. wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian wprowadzonych po pierwszym wyłożeniu projektu. Uwagi wymienione poniżej uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) zmiany wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu 8MW,U:
 - a) zwiększenia powierzchni zabudowy do maksimum 80 %,
 - b) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy od 1,5 do 6,5,
 - c) zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na minimum 15 % dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną,
 - d) ustalenia wysokości zabudowy do 25 m;
- 2) usunięcia ustaleń zawartych w § 43 ust. 4 pkt 4 lit. a i b projektu uchwały;
- 3) usunięcia z § 43 ust. 4 pkt 5 treści: „z wyjątkiem granic działek położonych w linii rozgraniczającej terenu na odcinku d-e-f-g-h”;
- 4) zmiany stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu 8MW,U na 0 %;
- 5) zmiany wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu 7MW,U:
 - a) doprecyzowania, że dozwolone są także konieczne hole wejściowe dla wyżej położonych części mieszkalnych zabudowy,
 - b) wykreślenia z § 7 ust. 2 pkt 1 treści: „niezależnych wejść do części mieszkalnej budynku”.

Jednocześnie wszystkie powyższe kwestie zostały szczegółowo przeanalizowane. Merytoryczne uzasadnienie sposobu rozpatrzenia ww. uwag przedstawia się następująco:

Ad. pkt 1 lit. a

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 17 projektu planu przez powierzchnię zabudowy należy 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.

W projekcie planu dla terenu 8MW,U powierzchnię zabudowy ustalono na maksimum 60 %, podobnie jak dla istniejącej na tym osiedlu zabudowy w formie pierzejowej w obudowie ulicy Sienkiewicza. Powierzchnię zabudowy wyższą, tj. na maksimum 80 % działki budowlanej ustalono jedynie dla terenów podlegających całkowitemu przekształceniu tj. 3MW,U, 4MW,U i 7MW,U. Jest to bardzo wysoki procent zabudowy, dużo większy niż istniejąca zabudowa na sąsiadujących, częściowo zabudowanych i zagospodarowanych terenach, gdzie tak wysoki procent zabudowy nie byłby możliwy do zrealizowania.

Zabudowanie przedmiotowej nieruchomości w 80 % w praktyce nie jest możliwe, m.in. ze względu na istniejącą na terenie 8MW,U zabudowę, w tym zabytkową. Na powierzchnię zabudowy, oprócz sposobu wyznaczenia linii zabudowy, wpływa również konieczność spełnienia obowiązujących przepisów prawa, w tym określonych odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną, która w przypadku ścian z otworami niezbędnymi do doświetlenia budynku, niezależnie od jego funkcji, wynosi 4 m. Także kwestia przesłaniania budynków sąsiednich może wpłynąć na ograniczenie powierzchni zabudowy budynków lokalizowanych w istniejącej tkance urbanistycznej.

Ponadto, zgodnie z § 42 ust. 5 projektu planu na terenie 8MW,U dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek – z wyjątkiem granic działek położonych w linii rozgraniczającej terenu na odcinku d-e-f-g-h. Oznacza to, że budynek należy zaprojektować i zrealizować z odpowiednim odsunięciem od granicy z terenami 5UOS i 6MW,U oraz z częścią terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „A”, na której znajduje się budynek

zabytkowy przy ul. Ogrodowej 2.

W związku z powyższym ustalanie powierzchni zabudowy na terenie 8MW,U na maksimum 80 % nie było uzasadnione.

Jednocześnie, realizacja kondygnacji podziemnych budynku – w całości zlokalizowanych pod poziomem terenu będzie możliwa na powierzchni zdecydowanie przekraczającej 60 % powierzchni działki, ponieważ tych części budynku nie dotyczą linie zabudowy ani określona w planie miejscowym powierzchnia zabudowy.

Ad. pkt 1 lit. b

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki, przy czym definicja terminu „kondygnacja” została zawarta w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i obejmuje ona zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne budynku.

Intensywność zabudowy jest jednym z parametrów służących kształtowaniu zasad zabudowy i jej gabarytów. Jest to wskaźnik pomocny między innymi w ograniczeniu ilości kondygnacji podziemnych, szczególnie na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowych lub wysokim poziomie wód gruntowych – jak w przedmiotowym przypadku.

Obszar objęty projektem planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Białej stanowiącej tereny okresowo podmokłe. Zgodnie z opracowaną dla miasta Białegostoku ekofizjografią, głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu kształtuje się na poziomie od 1 - 2 m p.p.t. w części zachodniej obszaru objętego projektem planu, do 2 - 4 m p.p.t. w części wschodniej.

Z tego względu w projekcie planu intensywność zabudowy, zakładając realizację 1 kondygnacji podziemnej, na terenie 8MW,U ustalono na maksimum 3,5. W trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu do wskaźnika intensywności zabudowy w tej wielkości, ani do maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalonych dla terenu 8MW,U nie złożono uwag.

Dla terenu 7MW,U wskaźnik intensywności określono w przedziale minimum 1,5, maksimum 6,5, bez różnicowania intensywności zabudowy w odniesieniu do każdego z czterech wydzieleni wewnętrznych na tym terenie. Zrealizowanie tak wysokiej maksymalnej intensywności zabudowy możliwe będzie jednak jedynie na częściach tego terenu położonych najbliżej ulicy Jurowieckiej, tzn. na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „D”, na których wysokość zabudowy wynosi odpowiednio: 25 m, 30 m i 35 m.

Na części terenu 7MW,U wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 8MW,U, biorąc pod uwagę pozostałe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, tak wysoka intensywność zabudowy nie mogłaby jednak zostać zrealizowana. Zarówno dla terenu 8MW,U, jak również dla części terenu 7MW,U wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”, w projekcie planu ustalono jednakową wysokość zabudowy wynoszącą maksimum 21 m.

Biorąc pod uwagę maksymalne parametry i wskaźniki zabudowy oraz lokalizację w niekorzystnych warunkach gruntowych z wysokim poziomem wód gruntowych (w przypadku których ograniczenie liczby kondygnacji podziemnych do 1 jest w pełni uzasadnione), zwiększenie intensywności zabudowy na terenie 8MW,U do wartości 6,5, zgodnie z treścią uwagi, jak dla terenu 7MW,U, byłoby nieuzasadnione i nierealne.

Jednocześnie, po ponownym wnikliwym przeanalizowaniu sprawy, ze względu na błąd w obliczeniach, zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy z maksimum 3,5 do maksimum 5,3 – jednak bez zmiany pozostałych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu 8MW,U.

Ad. pkt 1 lit. c

W obowiązującym planie miejscowym w przypadku terenów, na których może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (bądź zespół zabudowy usługowo-mieszkaniowej) minimalna powierzchnia biologicznie czynna została ustalona na 20 %. W projekcie planu utrzymano zasadę, zgodnie z którą dla zabudowy usługowej powierzchnia biologicznie czynna wynosi minimum 10 % powierzchni działki budowlanej, zaś dla

zabudowy z funkcją mieszkaniową początkowo określono ją na minimum 20 %. Takie, lub wyższe, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się również w innych projektach planów miejscowych sporządzanych na obszarze miasta Białegostoku.

Ponadto, w nowych zespołach zabudowy mieszkaniowo-usługowej zieleń urządzona powinna stanowić istotny element kompozycji całego założenia, podnosząc komfort zamieszkania w ww. budynkach. W przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wyznaczenie większej powierzchni biologicznie czynnej jest niezbędne w celu realizacji placów zabaw dla dzieci oraz miejsc wypoczynku i integracji osób starszych. Z tego względu w sporządzanych aktualnie projektach planów celowo różnicowane są wymagane minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy usługowej i dla zabudowy z funkcją mieszkaniową.

Mając jednak na względzie położenie nieruchomości w centrum miasta, w intensywnej pierzejowej zabudowie oraz konieczność wykonania garażu wielopoziomowego zapewniającego wymaganą liczbę miejsc postojowych, w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na terenach 3MW,U, 4MW,U i 7MW,U zmniejszono do 15 % powierzchni działki budowlanej. Są to jednak tereny, których zabudowa i zagospodarowanie ulegają całkowitemu przekształceniu. Tereny te, położone wzdłuż ulicy Jurowieckiej, predysponują do bardziej intensywnej formy zabudowy.

Tereny położone w północnej części obszaru objętego projektem planu, bliżej ulicy Ogrodowej, w tym teren 8MW,U, 6MW,U i 5UOS są ściślej związane z istniejącą zabudową osiedla Sienkiewicza i na tych terenach sposób zabudowy i zagospodarowania terenu powinien nawiązywać do zagospodarowania istniejącego osiedla, z większym udziałem zieleni.

Z tego względu zmniejszanie w projekcie planu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową do 15 % powierzchni działki budowlanej nie byłoby uzasadnione.

Ad. pkt 1 lit. d

Ustalenie wysokości zabudowy z uwzględnieniem wyznaczonej w Studium dominanty tj. kościoła pw. Świętej Rodziny przy ul. Ogrodowej – zgodnie z analizą do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej), było jednym z powodów przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu. W uzasadnieniu do uchwały stwierdzono także, iż plan obowiązujący wymaga korekty ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania oraz przekształceń zabudowy, szczególnie w konsekwencji planowanego zachowania ww. budynków zabytkowych.

Ulica Jurowiecka stanowi granicę starej części osiedla Sienkiewicza o uporządkowanej skali i układzie przestrzennym. Przedmiotowy kwartał zabudowy, pomimo że częściowo kształtowany na nowo, jest wyraźnym dopełnieniem istniejącego, ukształtowanego osiedla. Nowo powstająca zabudowa w tym miejscu powinna uwzględniać charakter i skalę istniejących budynków, a nowe elementy powinny z zabudową istniejącą harmonizować, a nie konkurować.

W projekcie planu na terenie 8MW,U zakłada się lokalizację budynków o wysokości minimum 12 m, maksimum 21 m, co pozwoli na realizację do 7 kondygnacji nadziemnych. W projekcie planu dla części terenu 7MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”, bezpośrednio przylegającą do terenu 8MW,U maksymalna wysokość zabudowy również wynosi 21 m, a dla terenu 6MW,U, również sąsiadującego z terenem 8MW,U – jedynie 18 m.

Należy również zaznaczyć, że zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie oznaczonym symbolem 3.5U (w projekcie planu 8MW,U) możliwa jest realizacja jedynie zabudowy usługowej o wysokości minimum 3, maksimum 5 kondygnacjach nadziemnych, a w sporządzonym projekcie planu w wersji wyłożonej do publicznego wglądu ustalono bardziej korzystne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe wysokość zabudowy na przedmiotowych terenach ustalona w projekcie planu nie została zwiększona.

Ad. pkt 2

Przedmiotowy obszar jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego centrum miasta – zabytkowej tkanki Białegostoku, dlatego nowo wprowadzana zabudowa powinna uwzględniać historyczny i architektoniczno-przestrzenny kontekst. Realizacja nowej zabudowy na tym terenie powinna więc polegać na maksymalnym

wkomponowaniu nowej zabudowy w otoczenie, wyeliminowanie ewentualnych konfliktów przestrzennych oraz ustalenia właściwych relacji między projektowaną, a istniejącą, w szczególności zabytkową, zabudową.

Mając na względzie powyższe w § 43 ust. 4 pkt 4 projektu planu zawarto zapis nakazujący kształtowanie zabudowy na części tego terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” z uwzględnieniem:

a) cofnięcia kondygnacji nadziemnych realizowanych powyżej wysokości 16 m (tj. powyżej piątej kondygnacji nadziemnej) względem niższych kondygnacji o co najmniej 3 m – od strony ulic Sienkiewicza i Ogrodowej oraz od strony linii rozgraniczającej terenu na odcinku d-e-f-g-h;

b) kontynuacji gzymsu istniejącego budynku przy ul. Sienkiewicza 55A.

Obudowa ulicy Sienkiewicza na terenie 8MW,U kształtowana jest jako zabudowa pierzejowa, w której budynki stykają się szczytami, a przerwy w zabudowie występują jedynie w formie przejść i przejazdów bramowych w parterze budynków. Z tego względu wysokość nowej zabudowy musi podlegać większym rygorom oraz zostać ustalona w ścisłym nawiązaniu i z poszanowaniem budynków sąsiednich. W przypadku zabudowy pierzejowej niezwykle istotne jest utrzymanie wysokości elewacji frontowej istniejących budynków.

Wysokość istniejącego na sąsiedniej działce budynku przy ul. Ogrodowej 2 nie przekracza 16 m w kalenicy, a wysokość jego elewacji frontowej nie przekracza 12 m. Z tego względu, w przypadku lokalizacji zabudowy na działce numer geod. 191, uznano za zasadne nawiązanie wysokością do budynku wyższego, położonego przy ul. Sienkiewicza 55A.

Należy przy tym zauważyć, że projekt planu umożliwia realizację zabudowy o wysokości przekraczającej wysokość elewacji frontowej tego budynku – pod warunkiem odpowiedniego wycofania dodatkowych, wyżej położonych kondygnacji.

Ad. pkt 3

Art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy nakazuje w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniać wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zgodnie z § 4 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Dlatego też jednym z powodów opracowania niniejszego planu było ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem istniejącej w sąsiedztwie, w szczególności zabytkowej zabudowy. Zgodnie z analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej) do opracowania planu przystąpiono w celu:

- uaktualnienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w związku z aktualizacją wykazu budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- zweryfikowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem budynków zabytkowych,
- doprecyzowania parametrów projektowanej zabudowy (określenie wysokości zabudowy w metrach, ustalenie powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej).

Na terenie o symbolu 8MW,U przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest wpisana do rejestru zabytków kamienica przy ul. Ogrodowej 2 z lat 1930-1932. Lokalizacja nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie budynku lub pod nim, mogłaby narazić zabytek na zniszczenie.

Z tego względu w projekcie planu zawarto zapis zakazujący sytuowania budynków po granicy działek położonych w linii rozgraniczającej terenu na odcinku d-e-f-g-h. W założeniu, przedmiotowy zapis miał na celu wyeliminowanie lokalizacji budynków „ślepą” ścianą pozbawioną otworów po granicy działek. Ustalenie to, w założeniu, nie dotyczy jednak kondygnacji podziemnych, w całości zlokalizowanych poniżej poziomu otaczającego terenu.

Ponadto, zgodnie z § 12 ust. 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: „Odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną do podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, nie ustala się”.

Ad. pkt 4

Zgodnie z art. 15 ust. 2. pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4”. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Jednocześnie należy podkreślić, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustala się wartości nieruchomości, a jedynie określa się stawkę procentową, którą należy naliczyć od ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości.

Ocena, czy ustalenia planu spowodują wzrost wartości nieruchomości nie leży kompetencji rady gminy. Kwestia wzrostu wartości nieruchomości jest badana w odrębnym postępowaniu administracyjnym kończącym się wydaniem decyzji administracyjnej przy zastosowaniu odpowiedniej procedury (metod i podejść uwzględnianych przez rzeczoznawcę majątkowego) dotyczącej ustalenia opłaty planistycznej (art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Przesądzenie w planie miejscowym o odstąpieniu od ustalenia stawki opłaty planistycznej z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości jest nieuzasadnione gdy przeznaczenie terenu, bądź parametry zabudowy i zagospodarowania ulegają zmianie – jak w przedmiotowym przypadku.

W obowiązującym planie miejscowym przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 3.5U i przeznaczony pod zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej o maksymalnej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30 % powierzchni użytkowej budynku.

Dla przedmiotowego terenu (w planie obowiązującym) nieprzekraczalną wysokość nowej zabudowy ustalono na minimum trzy, maksimum pięć kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem realizacji o jedną kondygnację więcej jako dominanty akcentującej narożnik budynku u zbiegu ulic: Sienkiewicza i Ogrodowej (na osi widokowej ulicy Ogrodowej).

W projekcie planu parametry te ulegają zmianie – wysokość zabudowy na terenie obejmującym przedmiotową nieruchomość (oznaczonym w projekcie symbolem 8MW,U) ustalono na minimum 12 m, maksimum 21 m, co pozwoli na realizację od 6 do 7 kondygnacji nadziemnych. Przede wszystkim jednak w projekcie planu rozszerzono przeznaczenie tego terenu dopuszczając realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie znacznie większym niż pozwala na to plan obowiązujący. W projekcie planu usługi ustala się co najmniej w parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku.

Biorąc pod uwagę fakt, że projekt planu wyznacza dużo korzystniejsze parametry inwestycyjne, ustalenie 30 % stawki planistycznej było uzasadnione. Zbadanie faktycznego wzrostu wartości nieruchomości nastąpi na etapie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego po ewentualnej sprzedaży działki w okresie 5 lat od wejścia w życie planu.

Ad. pkt 5 lit. a i lit. b

Utrzymanie mieszkaniowo-usługowego charakteru zabudowy oraz uzupełnianie zabudowy istniejącej nową zabudową wielofunkcyjną (usługową i mieszkaniową) jest jednym z założeń kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze centrum śródmiejskiego wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku. W celu ożywienia ścisłego centrum Białegostoku i kreowania śródmiejskiego charakteru tej części miasta oraz ze względu na uciążliwości związane z ruchem samochodów, natężeniem hałasu i wysoką emisją spalin, dla całego obszaru objętego projektem planu przyjęto zasadę przeznaczenia parterów budynków położonych przy przestrzeniach publicznych pod funkcje usługowe.

Jako zasadę w projekcie planu ustalono również odrębność funkcjonalną części usługowej i mieszkalnej budynków, zarówno w budynkach istniejących, jak również projektowanych. Zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1: „W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków (...) ustala się lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku.”. Taki zapis ma na celu oddzielenie wzmożonego ruchu klientów do lokali usługowych od bardziej kameralnej, prywatnej części mieszkalnej budynków. Część usługowa – zależnie od rodzaju realizowanych w niej usług, może być otwarta i funkcjonować nawet do późnych godzin nocnych, a ustalenia planu mają na celu ograniczenie związanych z tym uciążliwości i wyeliminowanie ewentualnych konfliktów

funkcjonalnych i społecznych. Takie ustalenie jest również zasadne ze względów bezpieczeństwa – ograniczyć dostęp osób postronnych do klatek schodowych w części mieszkalnej budynku.

Z tego względu nakaz stosowania oddzielnych wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych od wejść do części mieszkalnej budynku jest uzasadniony pod kątem przyszłego funkcjonowania budynków.

Jednocześnie, wprowadzanie do projektu planu zapisu o dopuszczeniu holi wejściowych dla wyżej położonych części mieszkalnych zabudowy byłoby nieuzasadnione, ponieważ kwestia ta dotyczy wyłącznie sposobu rozplanowania wnętrza budynku – w związku z tym wykracza poza zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu przeszedł całą procedurę określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej), bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść około 1 647 274 zł /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej)”. Główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane są z realizacją układu drogowego (wraz z wykupem niezbędnych terenów i budynków) oraz realizacją infrastruktury.

Lista nieuwzględnionych uwag:

I. Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:

- 1) usunięcia z projektu planu ciągów pieszych, drogi wewnętrznej oraz terenu placu z zielenią urządzoną i włączenia tych terenów do terenów 3MW,U i 4MW,U, z kontynuacją pierzei ulic Fabrycznej i Ogrodowej;
- 2) zwiększenia na terenie 7MW,U wskaźnika intensywności zabudowy do 6,5;
- 3) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenach 3MW,U i 4MW,U do maksimum 10;
- 4) zmniejszenia na terenie 7MW,U minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną do 10 %;
- 5) zmniejszenia na terenach 3MW,U i 4MW,U wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną z 20 % na 10 %.

II. Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do 55 m na częściach terenu 7MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B”, „D” i części terenu „C” oraz likwidacji linii wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolami;
- 2) wprowadzenia do słowniczka terminu: „wskaźnik intensywności zabudowy” oraz wyjaśnienia pojęcia;
- 3) ustalenia na terenie 7MW,U nieprzekraczalnej linii zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy Fabrycznej;
- 4) ustalenia na terenie 7MW,U linii wydzielenia wewnętrznego „B” po granicy działek w linii a-b-c;
- 5) ustalenia dla terenu 7MW,U stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na 0 %;
- 6) zmniejszenia wymaganych wskaźników miejsc parkingowych na działkach numer geod. 145 i 146 przy ul. Ciepłej 2 i 2/1;
- 7) zmniejszenia szerokości chodnika w ul. Ciepłej do maksymalnie 4,0 m;
- 8) ustalenia na terenach 3MW,U i 4MW,U wysokości budynków do 30 m;

- 9) dopuszczenia na terenach 3MW,U i 4MW,U podwyższenia wysokości zabudowy do 45 m w odległości 3 m od pierzei ulic Jurowieckiej, Fabrycznej i Ogrodowej;
- 10) sposobu pomiaru wysokości budynków: od rzędnej istniejącego chodnika przylegającego do nieruchomości do rzędnej wierzchu pokrycia dachowego;
- 11) zmniejszenia dla terenów 3MW,U i 4MW,U stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30 % na 10 %;
- 1) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do 55 m na częściach terenu 7MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B”, „D” i części terenu „C” oraz likwidacji linii wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolami;
- 2) wprowadzenia do słowniczka terminu: „wskaźnik intensywności zabudowy” oraz wyjaśnienia pojęcia;
- 3) ustalenia na terenie 7MW,U nieprzekraczalnej linii zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy Fabrycznej;
- 4) ustalenia na terenie 7MW,U linii wydzielenia wewnętrznego „B” po granicy działek w linii a-b-c;
- 5) ustalenia dla terenu 7MW,U stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na 0 %;
- 6) zmniejszenia wymaganych wskaźników miejsc parkingowych na działkach numer geod. 145 i 146 przy ul. Ciepłej 2 i 2/1;
- 7) zmniejszenia szerokości chodnika w ul. Ciepłej do maksymalnie 4,0 m;
- 8) ustalenia na terenach 3MW,U i 4MW,U wysokości budynków do 30 m;
- 9) dopuszczenia na terenach 3MW,U i 4MW,U podwyższenia wysokości zabudowy do 45 m w odległości 3 m od pierzei ulic Jurowieckiej, Fabrycznej i Ogrodowej;
- 10) sposobu pomiaru wysokości budynków: od rzędnej istniejącego chodnika przylegającego do nieruchomości do rzędnej wierzchu pokrycia dachowego;
- 11) zmniejszenia dla terenów 3MW,U i 4MW,U stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30 % na 10 %;
- 12) usunięcia z § 6 ustaleń ustępu 6 ograniczających liczbę kondygnacji podziemnych do jednej;
- 13) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na terenie 7MW,U z 15 % na 10 %;
- 14) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 7MW,U do maksimum 8,5 lub wprowadzenia zapisu „intensywność kondygnacji nadziemnych”;
- 15) zwiększenia powierzchni zabudowy na terenie 7MW,U do maksimum 85 %;
- 16) zwiększenia wysokości zabudowy na terenie 7MW,U do 55 m oraz likwidacji linii wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolami;
- 17) zwiększenia maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych na terenie 7MW,U do dwóch;
- 18) dopuszczenia na terenie 7MW,U lokalizacji urządzeń technicznych na dachach od strony przestrzeni publicznych tylko wówczas, gdy urządzenia te są od przestrzeni publicznych osłonięte przegrodami maskującymi;
- 19) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 7MW,U na linię rozgraniczającą ulicy Fabrycznej;
- 20) ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu 7MW,U w wysokości 0 %.