UCHWAŁA NR XLV/523/05

RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU

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 Nowogródzkiej)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze ,,Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku", uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999r., zmienionym uchwałą Nr X/82/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 czerwca 2003r. i uchwałą Nr XLIV/502/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 czerwca 2005 r., zmienioną uchwałą Nr XLV/520/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r. - uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 24,5 ha położony pomiędzy ulicami: Poleską, Jurowiecką, H. Sienkiewicza, Warszawską, Pałacową, Ogrodową i Nowogródzką w Białymstoku.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

2) 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 przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku mieszkalnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;

4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która jest obowiązująca (ściśle określona) dla fasady (lica) budynku od strony terenu publicznego;

5) **postulowanej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą orientacyjnie ścianę (lico) budynku – do uściślenia w projekcie budowlanym inwestycji;

6) **strefie ochronnej budowli** – należy przez to rozumieć obszar, w którym występuje oddziaływanie budowli powodującej zagrożenie dla innych obiektów budowlanych;

7) **dominancie**- należy przez to rozumieć eksponowane narożniki zabudowy lub fragmenty elewacji położone na osiach widokowych, dla których zalecane jest stosowanie rozwiązań projektowych podkreślających to położenie, dopuszcza się w tym miejscu zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy o jedną kondygnację;

8) **powierzchni zabudowanej działki** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojść i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych;

9) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2;

10) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

11) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;

12) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do wykonywania wszelkich czynności związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (w tym handlu), mającej charakter świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób, niepolegającej na wytwarzaniu dóbr materialnych na skalę przemysłową;

13) **zespole usługowo – mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową, która może być uzupełniona o funkcję mieszkaniową w formie wielorodzinnej, jak również w formie apartamentów i mieszkań służbowych lub mieszkań na wynajem, przy zachowaniu warunku, że powierzchnia użytkowa mieszkalna nie przekroczy 70 % łącznej powierzchni użytkowej obiektu lub obiektów przewidzianych do realizacji w ramach określonego terenu (do bilansu

nie wlicza się powierzchni klatek schodowych i miejsc postojowych wbudowanych);

14) **obiekcie handlowo** – **usługowym** – należy przez to rozumieć obiekt usługowy, o którym mowa w §3 ust.1 pkt 12, w którym powierzchnia użytkowa przeznaczona na cele handlowe przekracza 50% łącznej powierzchni użytkowej tego obiektu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) linie rozgraniczające – ściśle określone;

2) ściśle określone linie zabudowy;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4;

4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą:

a) docieplеń budynków istniejących,

b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy,

c) przedsionków, wiatrołapów, zadaszeń,

d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, klatka schodowa, gzyms, okap, pilaster, wykusz, loggia, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5m poza ścianę (lico) budynku,

e) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie,

f) parterowych portierni, zadaszeń lokalizowanych przy wjazdach na określony teren,

g) obiektów małej architektury;

5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;

6) trasy lokalizacji infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych; odstępstwo od ustalonych tras jest możliwe na warunkach określonych w §47.

DZIAŁ II

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 1

§ 4. Obszar objęty ustaleniami niniejszego planu miejscowego stanowi fragment zabudowy śródmiejskiej miasta Białegostoku.

§ 5. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowo – usługowych o powierzchni zabudowy powyżej 2000m^2.

§ 6. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

§ 7. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U,** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejące budynki bazy obsługi komunikacji miejskiej oraz budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe przeznacza się docelowo do likwidacji z zastrzeżeniem §36 . Do czasu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1, ustala się możliwość ich dotychczasowego użytkowania, bieżących remontów oraz zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania;

2) realizacja nowej zabudowy może nastąpić wyłącznie w ramach jednej lub maksymalnie dwóch inwestycji, przy czym powierzchnia terenu objętego jedną inwestycją nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu;

3) należy projektować budynek lub zespół budynków tworzących funkcjonalnie i architektonicznie zamkniętą całość;

4) lokalizowane obiekty mają stanowić lokalny identyfikator przestrzeni, wymagają szczególnie atrakcyjnego i indywidualnego opracowania architektonicznego;

5) nową zabudowę należy kształtować w formie pierzei ciągłych, podkreślających kierunki otaczających ulic, stanowiących przestrzenie publiczne;

6) wysokość zabudowy – minimum trzy, maksimum sześć kondygnacji nadziemnych;

7) minimum 10% powierzchni terenu należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

8) obsługa komunikacyjna od ul. Jurowieckiej (KD-4Z) i Nowogródzkiej (KD-5L);

9) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

10) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

11) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1U** jako **zespół usługowo – mieszkaniowy**, o którym mowa w §3 ust.1 pkt 13 wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku, o którym mowa w ust. 3:

1) istniejące budynki bazy obsługi komunikacji miejskiej oraz budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe przeznacza się docelowo do likwidacji z zastrzeżeniem §36 . Do czasu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w ust. 3, ustala się możliwość ich dotychczasowego użytkowania, bieżących remontów oraz zakazuje się ich przebudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania;

2) realizacja nowej zabudowy może nastąpić wyłącznie w ramach jednej lub maksymalnie dwóch inwestycji, przy czym powierzchnia działek objętych jedną inwestycją nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu;

3) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość;

4) lokalizowane obiekty mają stanowić lokalny identyfikator przestrzeni, wymagają szczególnie atrakcyjnego i indywidualnego opracowania architektonicznego;

5) nową zabudowę należy kształtować w formie pierzei ciągłych, podkreślających kierunki otaczających ulic, stanowiących przestrzenie publiczne;

6) wysokość zabudowy – minimum trzy, maksimum sześć kondygnacji nadziemnych;

7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 25%;

8) obsługa komunikacyjna od ulic: Jurowieckiej (KD-4Z) i Nowogródzkiej (KD-5L);

9) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

10) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

11) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

5. Projekt koncepcyjny zabudowy i zagospodarowania terenu na tym obszarze należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się następujące zabytki nie wpisane do rejestru, uwzględnione w wojewódzkiej ewidencji:

1) dom drew.-mur. z k. XIX w. przy ul. Jurowieckiej 50;

2) dom mur. z k. XIX w., przebud. i rozbud. XX w. przy ul. Jurowieckiej 54;

3) kamienica mur. z k. XIX w. przy ul. Jurowieckiej 56;

4) dom drew. (ob. zakład pogrzebowy) z l. 30-tych przy ul. Nowogródzkiej 13;

5) dom drew. z pocz. XX w. przy ul. Poleskiej 45/1.

§ 8. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami** oraz urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami, placami zabaw i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

1) istniejące osiedle mieszkaniowe oraz Dom Pomocy Społecznej przeznacza się do trwałego użytkowania;

2) ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków przeznaczonych docelowo do likwidacji; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem §36;

3) w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług, a w przypadku ich realizacji ustala się obowiązek ich sytuowania od strony istniejących i projektowanych ciągów pieszych, pieszo – jezdnych i ulic miejskich;

4) wysokość zabudowy – maksimum sześć kondygnacji nadziemnych;

5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 25% powierzchni terenu inwestycji;

6) zakazuje się lokalizowania garaży stałych i tymczasowych oraz dokonywania podziałów działek w celu wydzielania garaży już istniejących;

7) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń, ograniczających możliwość korzystania z ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ciągów pieszych i zieleni rekreacyjnej;

8) obsługa komunikacyjna od ulic: Jurowieckiej (KD-4Z), Ciepłej (KD-6L) i Nowogródzkiej (KD-5L);

9) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się następujące zabytki nie wpisane do rejestru, uwzględnione w wojewódzkiej ewidencji:

1) kamienica mur. z k. XIX w. przy ul. Jurowieckiej 42;

2) kamienica mur. z k. XIX w. przy ul. Jurowieckiej 46;

3) willa miejska drew. (tynk.) z lat 30-tych XX w. przy ul. Nowogródzkiej 1;

4) dom drew. (ob. zakład pogrzebowy) z l. 30-tych XX w. przy ul. Nowogródzkiej 11.

§ 9. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.3UO** przeznacza się pod **usługi oświaty** wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią urządzoną.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

1) istniejący budynek przedszkola przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz dopuszcza się zmianę funkcji na inne związane z oświatą, kulturą lub służbą zdrowia;

2) wysokość zabudowy – maksimum 3 kondygnacje nadziemne;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 40%;

4) obsługa komunikacyjna - istniejącą drogą dojazdową wewnętrzną (KDW – 10) od strony ul. Nowogródzkiej (KD-5L);

5) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych oraz obiektów o innych funkcjach niż wymienione w ust. 1 i ust. 2 pkt 1.

§ 10. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.4U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejący budynek zabytkowy przy ul. Ciepłej 1 przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością zmiany funkcji usługowej z zakresu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem §35, 37, 38 i 39;

2) wysokość zabudowy – maksimum trzy kondygnacje nadziemne;

3) obsługa komunikacyjna od ul. Ciepłej (KD-6L);

4) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru i podlegający ochronie konserwatorskiej: kamienica mur. z k. XIX w. przy ul. Ciepłej 1/ Jurowieckiej (dec. nr WKZ-5340/16/89/93).

§ 11. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.1UM** przeznacza się pod **zespół usługowo – mieszkaniowy**, o którym mowa w §3 ust.1 pkt13, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

1) istniejące budynki: przy ul. Ciepłej 12, przy ul. Jurowieckiej 24 oraz przy ul. Fabrycznej 1 przeznacza się do trwałej adaptacji z możliwością przebudowy i rozbudowy;

2) ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków przeznaczonych docelowo do likwidacji; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem §36;

3) należy projektować zespół budynków stanowiących architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość;

4) przy projektowaniu zabudowy wzdłuż ulic: Ciepłej, Jurowieckiej i Fabrycznej, należy przyjąć zasadę stosowania pierzei ciągłych (zgodnie z rysunkiem planu), podkreślających kierunki otaczających ulic, stanowiących przestrzenie publiczne;

5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji ciągu pieszego lub pieszo – jezdnego, łączącego ulice Ciepłą (KD-6L) i Fabryczną (KD-8L);

6) wysokość zabudowy – minimum trzy, maksimum pięć kondygnacji nadziemnych;

7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 20%;

8) obsługa komunikacyjna od ulic: Ciepłej (KD-6L) i Fabrycznej (KD-8L);

9) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

10) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

11) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Projekt koncepcyjny zabudowy i zagospodarowania terenu na tym obszarze należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się następujące zabytki nie wpisane do rejestru, uwzględnione w wojewódzkiej ewidencji:

1) dom drew. z 1 poł. XX w. przy ul. Ciepłej 2 i 2/1;

2) kamienica i bud. gosp. (w głębi działki), mur. z k. XIX w. przy ul. Ciepłej 4;

3) kamienica i bud. gosp.(w głębi działki), mur. z k. XIX w. przy ul. Ciepłej 8;

4) dom drew. z 1 poł. XX w. przy ul. Ciepłej 10;

5) kamienica mur. z pocz. XX w. (ob. Kaplica Adwentystów) przy ul. Jurowieckiej 24.

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejący budynek techniczno – warsztatowy przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy; w przypadku braku możliwości zaadaptowania, dopuszcza się możliwość jego rozbiórki;

2) ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków przeznaczonych docelowo do likwidacji; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem §36;

3) wysokość zabudowy – maksimum trzy kondygnacje nadziemne;

4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 10%;

5) obsługa komunikacyjna od strony ul. Fabrycznej (KD-8L);

6) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

7) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

8) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się następujący zabytek nie wpisany do rejestru, ujęty w wojewódzkiej ewidencji: bud. gospod., mur., k. XIX w.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.1U** przeznacza się pod realizację **obiektów celu publicznego**, tj. urzędów organów władzy, administracji, placówek opiekuńczo – wychowawczych, **usług sakralnych** oraz **kultury** wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejący budynek kościoła p.w. Św. Rodziny, stanowiący lokalną dominantę urbanistyczną oraz budynek plebanii przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy;

2) istniejący budynek gospodarczy murowany przeznacza się do wyburzenia z zastrzeżeniem §36;

3) w przypadku realizacji rozbudowy budynku plebanii lub budowy innych obiektów związanych z funkcjami, o których mowa w ust. 1, w formie obiektów wolnostojących, ich wysokość ustala się na maksimum trzy kondygnacje nadziemne;

4) realizacja zabudowy, o której mowa w pkt 3 wymaga przyjęcia wysokiej jakości rozwiązań projektowych, uwzględniających eksponowane sąsiedztwo bryły kościoła oraz zachowania wzajemnych relacji pomiędzy obiektami występującymi w ramach zespołu zabudowy, zmierzającej do zachowania ich docelowej spójności architektonicznej;

5) obsługa komunikacyjna od ulic: Ogrodowej (KD-7L) i Fabrycznej (KD-8L);

6) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji wg wskaźników określonych dla poszczególnych funkcji w §45 pkt 6 oraz w pasach drogowych ulic: Fabrycznej i Ogrodowej;

7) projekt koncepcyjny zabudowy i zagospodarowania terenu na tym obszarze należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się następujący zabytek nie wpisany do rejestru, uwzględniony w wojewódzkiej ewidencji: bud. gosp. mur. z k. XIX w. przy ul. Ogrodowej b/n (na działce nr 179/7 przy kościele).

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejący budynek biurowy przy ul. Fabrycznej 2 przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz zmiany funkcji usługowej z zakresu, o którym mowa w ust. 1;

2) ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków przeznaczonych docelowo do likwidacji; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania;

3) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie apartamentowej jako towarzyszącej zabudowie usługowej, októrej mowa w ust.1 o maksymalnej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;

4) wysokośc zabudowy – minimum trzy, maksimum pięć kondygnacji nadziemnych;

5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 10%;

6) obsługa komunikacyjna od ulicy Fabrycznej (KD-8L);

7) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

8) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

9) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

10) projekt koncepcyjny zabudowy i zagospodarowania terenu na tym obszarze należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.3U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejący budynek o funkcji handlowo - usługowej przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz zmiany funkcji usługowej z zakresu, o którym mowa w ust. 1;

2) ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków przeznaczonych docelowo do likwidacji; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem §36;

3) należy projektować budynek lub zespół budynków, stanowiących jedno zamierzenie budowlane, tworzące funkcjonalną i architektoniczną zamkniętą całość, obejmującą wszystkie nieruchomości wchodządze w skład terenu;

4) przy projektowaniu zabudowy wzdłuż ulic: Sienkiewicza, Jurowieckiej i Fabrycznej, należy przyjąć zasadę stosowania pierzei ciągłych (zgodnie z rysunkiem planu), podkreślających kierunki otaczających ulic;

5) lokalizowane obiekty mają stanowić lokalny identyfikator przestrzeni, wymagają szczególnie atrakcyjnego i indywidualnego opracowania architektonicznego;

6) wysokość zabudowy – minimum cztery, maksimum sześć kondygnacji nadziemnych;

7) lokalizacja dominanty urbanistycznej na zamknięciu widokowym ulicy Warszawskiej;

8) obsługa komunikacyjna od ul. Fabrycznej (KD-8L);

9) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

10) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

11) projekt koncepcyjny zabudowy i zagospodarowania terenu na tym obszarze należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się następujące zabytki nie wpisane do rejestru, uwzględnione w wojewódzkiej ewidencji:

1) kamienica mur. z ok. 1850 r. przy ul. Jurowieckiej 10;

2) dom mur. z 2 poł. XIX w. przy ul. Jurowieckiej 12.

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.4UZ** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu opieki zdrowotnej, oświaty, opieki społecznej i socjalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejące budynki poradni specjalistycznych przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz wymiany funkcji usługowej w zależności od potrzeb, z zakresu, o którym mowa w ust. 1;

2) ustala się możliwość lokalizacji budynku plombowego z wjazdem bramowym nad drogą wewnętrzną KDW-11, na połączeniu budynków przy ul.Sienkiewicza 53/1 i Sienkiewicza 55A;

3) wysokość zabudowy – minimum trzy, maksimum pięć kondygnacji nadziemnych;

4) obsługa komunikacyjna istniejącym dojazdem (KDW-11) od ul. H. Sienkiewicza (KD-2Z);

5) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

7) koncepcję projektowanego połączenia plombowego budynków przy ul.Sienkiewicza 53/1 i 55A wraz z projektem zagospodarowania terenu na tym obszarze należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się następujący zabytek nie wpisany do rejestru, uwzględniony w wojewódzkiej ewidencji: kamienica mur. z lat 1933-1938 przy ul. H. Sienkiewicza 53/1.

§ 17. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.5U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

1) istniejący budynek przy ul. Sienkiewicza 55A przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) istniejący budynek przy ul. Sienkiewicza 55 przeznacza się do przebudowy i rozbudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem §36;

3) istniejący budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej 2 przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy z zastrzeżeniem §35, 37, 38 i 39;

4) ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków przeznaczonych docelowo do likwidacji; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem §36;

5) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej o maksymalnej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;

6) projektowane uzupełnienie pierzei ul. Sienkiewicza i Ogrodowej zgodnie z rysunkiem planu;

7) wysokość zabudowy – minimum trzy, maksimum pięć kondygnacji nadziemnych;

8) dopuszcza się realizację o jedną kondygnację więcej jako dominanty akcentującej narożnik budynku u zbiegu ulic: Sienkiewicza i Ogrodowej (na osi widokowej ulicy Ogrodowej), zgodnie z rysunkiem planu;

9) obsługa komunikacyjna istniejącym dojazdem (KDW-11) od ul. H. Sienkiewicza (KD-2Z) oraz od ul. Ogrodowej (KD-7L);

10) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

11) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

12) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

13) projekt koncepcyjny zabudowy i zagospodarowania terenu w narożniku ulic: Sienkiewicza i Ogrodowej należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru i podlegający ochronie konserwatorskiej: kamienica mur. z lat 1930-1932 przy ul. Ogrodowej 2 (dec. Nr KI.WKZ-5340/19/84).

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się następujące zabytki nie wpisane do rejestru, uwzględnione w wojewódzkiej ewidencji:

1) kamienica mur. z k. XIX w. przy ul. H. Sienkiewicza 55/ Ogrodowej;

2) dom mur. z pocz. XX w.przy Ogrodowej 4.

§ 18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.6E** przeznacza się pod **urządzenia elektroenergetyczne** wraz z dojazdem.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

1) istniejącą trafostację wnętrzową Nr 42 przeznacza się do adaptacji trwałej;

2) obsługa komunikacyjna od ul. Ogrodowej (KD-7L).

§ 19. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejące budynki usługowe oraz usługowo - mieszkalne przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz zmiany funkcji z zakresu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem §35-39;

2) ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków przeznaczonych docelowo do likwidacji; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania;

3) wysokość zabudowy – minimum trzy, maksimum pięć kondygnacji nadziemnych;

4) obsługa komunikacyjna od ul. Ogrodowej (KD-7L) i ul. Warszawskiej (KD-9L) oraz wjazdami bramowymi od ul. H. Sienkiewicza (KD-2Z);

5) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

6) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

8) projekt koncepcyjny rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków wraz z projektem zagospodarowania terenu należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru i podlegające ochronie konserwatorskiej:

1) kamienica mur. z pocz. XX w. przy ul. H. Sienkiewicza 40 (dec. nr KI.WKZ-5340/6/79);

2) kamienica i dom mur. z pocz. XIX w. przy ul. Warszawskiej 1 i 1A (dec. nr KI.III-2-157-1/1959).

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się następujący zabytek nie wpisany do rejestru, uwzględniony w wojewódzkiej ewidencji: d. Wileński Bank Handlowy, mur. z l. 90-tych XIX w., przebud. od 1983 r. przy ul. H. Sienkiewicza 40A.

§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu działalności **straży pożarnej** (istniejący zespół obiektów Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej) wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejące budynki i urządzenia wykorzystywane w działalności straży pożarnej przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwościa dokonywania rozbudowy i przebudowy tych obiektów, z zastrzeżeniem §35 - 39;

2) dopuszcza się lokalizację wszelkich niezbędnych obiektów i instalacji wykorzystywanych w działalności straży pożarnej;

3) wysokość zabudowy – maksimum pięć kondygnacji nadziemnych;

4) obsługa komunikacyjna od ul. Warszawskiej (KD-9L) i ul. Ogrodowej (KD-7L);

5) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru i podlegające ochronie konserwatorskiej:

1) dom z k. XIX w. przy Warszawskiej 3 – ob. Komenda Wojewódzka Straży Pożarnej (dec. nr WKZ-5340/4/99);

2) wieża strażacka mur. z 1891 r. przy ul. Warszawskiej 3 (dec. nr WKZ-5340/18/94).

§ 21. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.3U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejące budynki usługowe, mieszkalno – usługowe i mieszkalne przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz zmiany funkcji z zakresu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem §35 - 39;

2) ustala się możliwość dotychczsowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków przeznaczonych docelowo do likwidacji; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania;

3) wysokość zabudowy – maksimum trzy kondygnacje nadziemne;

4) obsługa komunikacyjna od ul. Warszawskiej (KD-9L) oraz od ciągu pieszo – jezdnego (KDW-12 PJ);

5) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

6) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru i podlegające ochronie konserwatorskiej:

1) dom mur. z poł. XIX w. przy ul. Warszawskiej 5 (dec. nr WKZ-5340/19/94);

2) kamienica mur. z 1894 r. przy ul. Warszawskiej 5A (dec. nr WKZ-5340/14/94);

3) dom mur. z 1835 r. przy ul. Warszawskiej 5/1 (dec. nr WKZ-5340/2/95).

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się następujący zabytek nie wpisany do rejestru, uwzględniony w wojewódzkiej ewidencji: dom mur. z k. XIX w. przy ul. Warszawskiej 5B.

§ 22. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.4U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejące budynki przy ul. Warszawskiej 7, 7A, 9, 11 i 13 przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz zmiany funkcji z zakresu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem §35-39;

2) ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków przeznaczonych docelowo do likwidacji; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania;

3) wysokość zabudowy – maksimum 3 kondygnacje nadziemne;

4) obsługa komunikacyjna od ul. Warszawskiej (KD-9L);

5) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6 oraz w pasie drogowym ul. Warszawskiej;

6) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

8) projekt koncepcyjny rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków wraz z projektem zagospodarowania terenu należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru i podlegające ochronie konserwatorskiej:

1) pałac miejski Tryllingów, mur. z 1835 r. przy ul. Warszawskiej 7 (dec. nr WKZ-5340/30/79);

2) dom mur.-szach. z pocz. XIX w., rekonstr. 1987-1990, przy ul. Warszawskiej 7A (dec. nr KI.III-2-158-2-59);

3) kamienica mur. z ok. 1900 r. przy ul. Warszawskiej 11 (dec. nr KI.WKZ-5340/10/81);

4) kamienica mur. z XIX/XX w. przy ul. Warszawskiej 13 (dec. nr WKZ-5340/21/95/96/97).

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się następujący zabytek nie wpisany do rejestru, uwzględniony w wojewódzkiej ewidencji: kamienica mur. z lat 1900-1920 przy ul. Warszawskiej 9.

§ 23. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.5MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, urządzeniami rekreacji i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

1) istniejący budynek wielorodzinny przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy lub rozbudowy;

2) wysokość zabudowy – maksimum cztery kondygnacje nadziemne;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 20%;

4) obsługa komunikacyjna ciągiem pieszo – jezdnym (KD – 12 PJ) od ul.Ogrodowej (KD-7L);

5) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

6) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 24. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.6U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejący budynek stacji chemiczno – rolniczej przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy i oraz zmiany funkcji z zakresu, o którym mowa w ust. 1;

2) wysokośc zabudowy – maksimum cztery kondygnacje nadziemne;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 10%;

4) obsługa komunikacyjna od ul. Ogrodowej (KD-7L);

5) lokalizację miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

6) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 25. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.7UZ** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu **służby zdrowia** wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejące budynki szpitali oraz poradni specjalistycznych przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem §36;

2) dopuszcza się lokalizację wszelkich niezbędnych funkcji usługowych oraz obiektów i instalacji wykorzystywanych w służbie zdrowia;

3) ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków przeznaczonych docelowo do likwidacji; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania;

4) wysokość zabudowy – maksimum sześć kondygnacji nadziemnych;

5) obsługa komunikacyjna od ulic: Ogrodowej (KD-7L) i Warszawskiej (KD-9L);

6) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się następujący zabytek nie wpisany do rejestru, uwzględniony w wojewódzkiej ewidencji: dawny szpital żydowski, mur. z ok. 1840 r., przebud.1939, po 1945 r. przy ul. Warszawskiej 15.

§ 26. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.8U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu użyteczności publicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) istniejący budynek o funkcji administracyjnej, handlowej i usługowej przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz zmiany funkcji usługowej z zakresu o którym mowa w ust. 1;

2) wysokość zabudowy – minimum trzy, maksimum pięć kondygnacji nadziemnych;

3) obsługa komunikacyjna od ul. Warszawskiej (KD-9L);

4) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6;

5) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

7) koncepcję projektowanej przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku wraz z projektem zagospodarowania terenu należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisją Urbanistyczno – Architektoniczną.

§ 27. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.9UO** przeznacza pod **usługi oświaty** wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią urządzoną.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

1) istniejący budynek III Liceum Ogólnokształcącego przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością rozbudowy i przebudowy;

2) dopuszcza się lokalizację wszelkich niezbędnych funkcji usługowych oraz obiektów i instalacji wykorzystywanych w działalności związanej z oświatą;

3) wysokość zabudowy – maksimum cztery kondygnacje nadziemne;

4) obsługa komunikacyjna od ul. Ogrodowej (KD-7L);

5) lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych w §45 pkt 6.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 28. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wyznaczenie czytelnego układu komunikacyjnego ulic: głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz wydzielenie poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi w oparciu o przeznaczenie funkcjonalne;

2) lokalizowanie zabudowy usługowej o funkcjach centrotwórczych oraz zespołów usługowo – mieszkaniowych na obszarach baz obsługi komunikacji, przeznaczonych do przekształceń;

3) realizowanie pierzejowej obudowy ulic (przestrzeni publicznych) w ramach poszczególnych terenów w dostosowaniu do kształtu tych ulic z uwzględnieniem formy architektonicznej narożników, wynikających z ich eksponowanego usytuowania;

4) utrzymanie obecnego charakteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami podstawowymi w rejonie ulic: Jurowieckiej, Ciepłej i Nowogródzkiej.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 29. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obiekty objęte formami szczególnej ochrony przyrody.

2. W odniesieniu do terenów istniejącej zieleni przydomowej i przyulicznej wprowadza się następujące zasady:

1) zachowanie i pielęgnacja zieleni niskiej i drzewostanu ze szczególną ochroną starodrzewu na terenach zabudowy mieszkaniowej i wzdłuż ulic z dopuszczeniem wycinki wyłącznie w celu niezbędnych rozwiązań technicznych;

2) utrzymanie i wprowadzenie nasadzeń uzupełniających, pojedynczego szpaleru drzew wzdłuż ulic: Sienkiewicza (po obu stronach ulicy) i Jurowieckiej (po północnej stronie):

   a) w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,

   b) wprowadzenie (nowych) zadrzewień wzdłuż linii rozgraniczających terenów mieszkaniowych z terenami o innej funkcji,

   c) przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów wraz z oceną ich zdrowotności,

   d) w wypadku wycinki drzew należy posadzić 5 nowych nasadzeń za 1 wycięte drzewo,

   e) dla obszarów zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej przyjmuje się wskaźniki powierzchni terenu na podłożu biologiczne czynnym; określono je w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 30. Ochrona przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

1) dla całego obszaru objętego planem przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej przeznaczonej do stałego pobytu ludzi;

2) przyjmuje się dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

§ 31. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się obowiązek stosowania zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz zaopatrzenia w ciepło z sieci miejskiej, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 9.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 32. Objęty ustaleniami planu fragment zabudowy w rejonie ulicy Warszawskiej (na odcinku od ul. H. Sienkiewicza do ul. Pałacowej), położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej Białegostoku oraz w strefie ochrony konserwatorskiej ulicy Warszawskiej (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 33. Na obszarze objętym ustaleniami planu znajdują się zabytki wpisane do rejestru i podlegające ochronie konserwatorskiej. Oznaczono je na rysunku planu oraz wymieniono w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów.

§ 34. Na obszarze objętym ustaleniami planu znajdują się zabytki nie wpisane do rejestru, oznaczone na rysunku planu oraz wymienione w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów.

§ 35. Wszystkie prace przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz ich otoczeniu, a także inne działania określone w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymagają uzyskania pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie zakazuje się przebudowy, rozbudowy i rozbiórki wszystkich zabytków wpisanych do rejestru.

§ 36. Przebudowy, rozbudowy, remonty oraz ewentualne i uzasadnione rozbiórki zabytków nie wpisanych do rejestru należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia PWKZ, który może uzależnić jego wydanie od sporządzenia na koszt inwestora inwentaryzacji, bądź karty ewidencyjnej zabytku zgodnej ze standardami Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków.

§ 37. Prace remontowo – konserwatorskie wykonywane przy zabytkach wpisanych do rejestru powinny być prowadzone z użyciem tradycyjnych materiałów.

§ 38. Należy bezwzględnie zachować historyczny przebieg ulic oraz linie zabudowy. Zakazuje się ustawiania w sąsiedztwie zabytków oraz na terenie stref ochrony konserwatorskiej – masztów, kominów, wież nadawczych, garaży, kiosków i realizacji innych inwestycji mogacych zasłaniać bądź szpecić zabytki, bądź wprowadzać nieład w układzie przestrzennym.

§ 39. Przy projektowaniu nowych obiektów w sąsiedztwie zabytkowej architektury należy zachować szczególną powściągliwość i ostrożność, tak by wprowadzone nowe elementy nie pozostawały w konflikcie estetycznym i przestrzennym z istniejącym

układem kompozycyjnym. Nowa zabudowa musi chrakteryzować się wysokimi walorami architektonicznymi i być jednocześnie świadomie podporządkowana istniejącym już obiektom w historycznym zespole urbanistycznym. W tym celu przy projektowaniu obiektów w sąsiedztwie zabytków nawiązywać do historycznej zabudowy uwzględniając jej gabaryty, formy architektoniczne, rozwiązania materiałowe i konstrukcyjne.

§ 40. Wszelkie prace ziemne przewidziane na terenie planu wymagają uzgodnienia z PWKZ. W przypadku odkrycia przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, inwestor i wykonawca robót jest obowiązany wstrzymać wszelkie prace i przeprowadzić w niezbędnym zakresie badania archeologiczne terenu oraz sporządzić dokumentację na koszt jednostki organizacyjnej finansującej te roboty.

ROZDZIAŁ 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 41. Ustala się, że na obszerze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzą nastepujące tereny i ulice oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) KD-1G, KD-2Z, KD-3Z, KD-4Z, KD-5L, KD-6L, KD-7L, KD-8L i KD-9L –ulice: główna, zbiorcze i lokalne;
2) KDW-10, KDW-11 – drogi wewnętrzne;
3) KD-12PJ - ciąg pieszo – jezdny.

§ 42. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w §41:

1) nakazuje się:
   a) stosowanie przyjętego systemu oznakowania ulic i placów miejskich,
   b) stosowanie ujednoliconej formy przystanków komunikacji zbiorowej,
2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i nośników reklamowych, z zastrzeżeniem pkt3;
3) dopuszcza się:
   a) lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z obsługą komunikacji zbiorowej (kioski z prasą) wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków,
   b) wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji zbiorowej jako nośnków reklamowych,
   c) lokalizowanie nośników reklamowych (np.: tablice wolnostojące, słupy ogłoszeniowe, reklamy na budynkach), ogródków gastronomicznych z wyposażeniem, kabin telefonicznych i innych obiektów małej architektury - w uzgodnieniu z plastykiem miejskim,
   d) lokalizowanie urządzeń technicznych dróg związanych z ich utrzymaniem,
   e) nasadzenia drzew liściastych w liniach rozgraniczających ulic.

ROZDZIAŁ 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 43. Na obszerze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 44. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalenia.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady podziału działek:

1) każda wydzielana nieruchomość powinna posiadać odpowiednią powierzchnię umożliwiającą zrealizowanie pełnego programu towarzyszącego istniejącej lub projektowanej zabudowie w zakresie dojazdów, parkingów, zieleni, placów zabaw itp.;

2) dopuszcza się korygujące podziały działek, niezbędnych do poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich;

3. Linie rozgraniczające tereny, z pominięciem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

ROZDZIAŁ 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 45. Ustalenia z zakresu komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają:

   a) ulice układu podstawowego: istniejąca ulica główna – Poleska (**KD–1G**) oraz istniejące ulice zbiorcze – H. Sienkiewicza (**KD–2Z**), Pałacowa (**KD–3Z**) i Jurowiecka (**KD–4Z**),

   b) ulice układu obsługującego: istniejące ulice lokalne – Nowogródzka (**KD–5L**), Ciepła (**KD–6L**), Ogrodowa (**KD–7L**), Fabryczna (**KD–8L**) i Warszawska

   (**KD–9L**);

   c) drogi wewnętrzne - oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW-10** i

   KDW-11,

   d) ciąg pieszo – jezdny – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-12PJ**;

2) zakłada się obsługę obszaru komunikacją zbiorową;

3) przebieg tras komunikacji zbiorowej przewiduje się ulicami układu podstawowego, wymienionymi w pkt1;

4) obsługa komunikacyjna działek budowlanych w oparciu o ulice istniejące i projektowane;

5) miejsca postojowe lub garaże obsługujące projektowaną zabudowę należy zapewnić na własnych działkach według wskaźników określonych w pkt6;

6) ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc postojowych:

a) minimum 20 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej: administracyjnej, biurowej, handlowej, usługowej (do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów i komunikacji wewnętrznej budynków),

b) miniumum 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów itp.,

c) miniumum 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych lub widowiskowych dla restauracji, kawiarni, kin itp.,

d) minimum 10 miejsc parkingowych na 100 miejsc w obiekcie sakralnym dla usług sakralnych,

e) 1 miejsce parkingowe lub 1 garaż wbudowany na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 46. Ustala się następujące linie rozgraniczające i parametry techniczne ulic (dróg publicznych), oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **KD - 1G** – **Poleska** - ulica główna układu podstawowego, droga wojewódzka o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 30m z jezdnią 2x2 pasy ruchu; w liniach rozgraniczających ul. Poleskiej znajdują się następujące zabytki nie wpisane do rejestru, ujęte w wojewódzkiej ewidencji: dom drew. z 2 poł. XIX w. przy ul. Jurowieckiej 58, dom mur. z k. XIX w. przy ul. Jurowieckiej 60, dom drew. z pocz. XX w. przy ul. Poleskiej 47, bud. gosp. mur. z XIX/XX w. przy ul. Poleskiej 47;

2) **KD - 2Z** – **Sienkiewicza** – ulica zbiorcza układu podstawowego, droga powiatowa o szerokości w liniach rozgraniczających 25-50m z jezdnią 1x4 pasy ruchu; w liniach rozgraniczających ulicy Sienkiewicza znajduje się następujący zabytek nie wpisany do rejestru, ujęty w wojewódzkiej ewidencji: kamienica mur. z k. XIX w. przy ul. Sienkiewicza 55;

3) **KD – 3Z** – **Pałacowa** – ulica zbiorcza układu podstawowego, droga powiatowa o szerokości w liniach rozgraniczających 13-20m (wg odczytu geometrycznego z rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu;

4) **KD – 4Z – Jurowiecka** – ulica zbiorcza układu podstawowego (położona poza granicami planu), droga powiatowa o szerokości w liniach rozgraniczających 30-40m z jezdnią 1x2 pasy ruchu; w liniach rozgraniczających ul. Jurowieckiej znajduje się zabytek nie wpisany do rejestru, ujęty w wojewódzkiej ewidencji: dom mur. z k. XIX w., przebud. I rozbud. XX w. przy ul. Jurowieckiej 54;

5) **KD – 5L** – **Nowogródzka** - ulica lokalna układu obsługującego, droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 14-25m (wg odczytu geometrycznego z rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu (szerokość jezdni 7m);

6) **KD – 6L** – **Ciepła** – ulica lokalna układu obsługującego, droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 14-16m z jezdnią 1x2 pasy ruchu (szerokość jezdni 7m); w liniach rozgraniczających ulicy Ciepłej znajdują się następujące zabytki nie wpisane do rejestru, ujęte w wojewódzkiej ewidencji: kamienica mur. Z k. XIX w. przy ul. Ciepłej 4 i kamienica mur. z k. XIX w. przy ul. Ciepłej 8;

7) **KD – 7L** – **Ogrodowa** – ulica lokalna układu obsługującego, droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 10-17m (wg odczytu geometrycznego z rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu (szerokość jezdni 7m i 8m); w liniach rozgraniczających ulicy Ogrodowej znajdują się następujące zabytki nie wpisane do rejestru, ujęte w wojewódzkiej ewidencji: kamienica mur. z k. XIX w. przy ul. Sienkiewicza 55 w narożniku Ogrodowej i dom mur z pocz. XX w. przy ul. Ogrodowej 4;

8) **KD – 8L** – **Fabryczna** – ulica lokalna układu obsługującego, droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 25m z jezdnią 1x2 pasy ruchu (szerokość jezdni 7m), w przekroju ulicy projektowane miejsca postojowe;

9) **KD – 9L** – **Warszawska** – ulica lokalna układu podstawowego (położona poza granicami planu), droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 14m, 24m i 29m z jezdnią 1x2 pasy ruchu;

10) **KDW - 10** – **dojazd bez nazwy** – istniejący, modernizowany dojazd, droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 9m z jezdnią 1x2 pasy ruchu, zakończony placem manewrowym ok. 15x15m;

11) **KDW - 11** – **dojazd bez nazwy** - istniejący dojazd, droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8-13m;

12) **KD - 12PJ** – istniejący **ciąg pieszo – jezdny** bez wyodrębnionej jezdni i chodników, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 4,5mx5,5m.

ROZDZIAŁ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 47. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zachowanie istniejącego uzbrojenia terenu i możliwość jego dalszej rozbudowy;

2) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia, na warunkach szczegółowych, określonych przez gestorów sieci;

3) nowe ogólnodostępne ciągi infrastruktury technicznej należy lokalizować głównie w pasach drogowych z uwzględnieniem infrastruktury istniejącej i ustalonego na rysunku planu rozrządu sieci;

4) trasy uzbrojenia infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych są ustaleniami obowiązującymi; odstępstwo od wymienionych ustaleń możliwe jest przez wykonanie nowego projektu zagospodarowania odcinka pasa drogowego uwzględniającego:

   a) ilość i rodzaj infrastruktury przewidywanej do zlokalizowania w pasie drogowym (na podstawie planu, po uzupełnieniu o ponowne wydane przez gestorów sieci, warunki określające potrzeby lokalizacji nowego uzbrojenia),

   b) zachowanie wymaganych odległości pomiędzy sieciami,

   c) możliwość realizacji wszystkich sieci przewidywanych w ustaleniach planu;

5) sieci infrastruktury nieuwzględnione w rozrządzie uzbrojenia mogą być lokalizowane w pasie drogowym, pod warunkiem zachowania priorytetu lokalizacji uzbrojenia przewidywanego w planie;

6) w ramach budowy lub przebudowy sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej lub deszczowej w ulicach: Ogrodowej i Nowogródzkiej, należy uporządkować i przebudować uzbrojenie w pasach drogowych, zgodnie z zasadami rozrządu, usunąć zbędne lub zdublowane odcinki sieci, przełożyć sieci energetyczne i telekomunikacyjne równoległe do osi jezdni;

7) infrastrukturę należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych, umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;

8) użyte w tekście lub na rysunkach nazwy, średnice lub inne parametry techniczne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej mają charakter informacyjny i postulatywny i nie są ustaleniami planu.

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę.

§ 48. 1. Ustala się, że zaopatrzenie w wodę odbiorców nastąpi z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.

2. Zasilanie projektowanych sieci wodociągowych przewidziano z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

3. Ustala się zasady przebudowy i rozbudowy układu istniejących sieci wodociągowych, zgodnie z rysunkiem planu.

Ustalenia z zakresu odprowadzenia ścieków.

§ 49. 1. Na terenie objętym planem ustala się jako zasadę odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej z wykorzystaniem istniejącego kolektora sanitarnego Z4 przebiegającego wzdłuż ul. Jurowieckiej i Warszawskiej.

2. Realizacja nowych budynków na terenach objętych planem winna być poprzedzona budową kanalizacji sanitarnej. W szczególności należy uwzględnić konieczność budowy kanalizacji odprowadzającej ścieki sanitarne z terenów przewidywanych pod intensywną zabudowę i terenów objętych kanalizacją ogólnospławną.

3. Ustala się strefę ochronną wokół kolektora sanitarnego na wypadek jego awarii lub katastrofy budowlanej. Lokalizacja obiektów budowlanych w strefie

ochronnej jest możliwa jedynie pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczeństwo obiektu w przypadku wystąpienia przewidywanego zagrożenia. Wszelkie roboty budowlane w zakresie wyznaczonym granicą strefy ochronnej kolektora sanitarnego należy prowadzić w uzgodnieniu z przedsiębiorstwem eksploatującym kolektor.

Ustalenia z zakresu odprowadzenia wód opadowych.

§ 50. 1. Ustala się, że na terenie objętym planem wody opadowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej lub do gruntu z zastosowaniem ułatwiających to rozwiązań technicznych np. powierzchni przepuszczalnych.

2. Realizacja nowych budynków i budowli, a w szczególności dróg i innych inwestycji powodujących powstanie powierzchni nieprzepuszczalnych, winna być poprzedzona budową kanalizacji deszczowej.

3. Do kanalizacji deszczowej winny być odprowadzane wody opadowe z terenów dróg, parkingów, składów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje spłukiwanie substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych.

4. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej wymaga zgody przedsiębiorstwa eksploatującego kanalizację i spełnienia wymagań dotyczących dopuszczalnego stężenia zanieczyszczeń.

5. Ustala się obowiązek budowy kanałów deszczowych w ul. Nowogródzkiej (od ul. Poleskiej do Ciepłej), w ul. Warszawskiej (od ul. Sienkiewicza do ul. Pałacowej) i w ul. Ogrodowej (od ul. Ciepłej do ul. Pałacowej) oraz przebudowy kanałów deszczowych, odprowadzających wody opadowe do kanalizacji sanitarnej w celu podłączenia ich do projektowanej kanalizacji deszczowej.

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło.

§ 51. 1. Ogrzewanie budynków, ogrzewanie powietrza wentylacyjnego, przygotowanie ciepłej wody na terenie objętym ustaleniami planu należy rozwiązywać korzystając z sieci (sieci energetycznych, ciepłowniczych) doprowadzających energię ze źródeł położonych poza obszarem planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie na terenie objętym ustaleniami planu źródeł ciepła indywidualnych lub lokalnych, wykorzystujących energię solarną, urządzeń odzyskujących energię (np. pomp cieplnych) lub elektryczną bez ograniczeń, wytwarzających energię z procesu spalania oleju opałowego niskosiarkowego, gazu ziemnego, propanu-butanu, drewna, przy ograniczeniach wynikających z wymogów ochrony środowiska ze szczególnym uwzględnieniem ust. 4;

3. Nie dopuszcza się stosowania innych paliw niż wymienione w ust. 2.

4. Zastosowanie źródeł ciepła o wydajności większej niż 15 kW, emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego, wymaga wykonania analizy w projekcie architektoniczno-budowlanym, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie, z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji, stężeń i zasięgu

rozprzestrzeniania oraz w celu porównania obliczonych wartości z obowiązującymi przepisami i normami.

5. Zabrania się lokalizacji na terenie objętym ustaleniami planu źródeł ciepła, wymienionych w ust. 4 niespełniających wymogu, że sumaryczne oddziaływanie zanieczyszczeń występujących w istniejącym tle i zanieczyszczeń z przewidywanych inwestycji jest mniejsze od wartości dopuszczalnych.

6. W bilansie emitowanych substancji, powstających z przewidywanych inwestycji, uwzględnionych w ust. 5 należy ująć inwestycje będące przedmiotem wniosku i inne inwestycje, na które wydano pozwolenie na budowę, znajdujące się w strefie oddziaływania inwestycji wnioskowanej.

7. Właściciele lub użytkownicy gruntów, znajdujących się w strefie oddziaływania zanieczyszczeń emitowanych w wyniku procesów spalania paliw, lub z innych źródeł (np. układów wentylacyjnych),winni być uwzględnieni jako strony w postępowaniu administracyjnym przy uzyskaniu pozwolenia na budowę.

8. Podłączenia do miejskiej sieci cieplnej należy przewidywać korzystając z istniejącego i projektowanego układu sieci cieplnych.

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz.

§ 52. 1. Doprowadzenie gazu ziemnego do odbiorców ustala się z układu istniejących sieci gazowych.

2. Przewiduje się możliwość rozbudowy istniejących gazociągów.

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki.

§ 53. 1. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych: 220/110/15kV GPZ-1 i 110/15kV RPZ-3 za pośrednictwem linii kablowych 15kV.

2. Dostawę energii elektrycznej do odbiorców planuje się z istniejących stacji transformatorowych 15/0, 4kV typu miejskiego: Nr 780, 321, 854, 42, 1729, 1674, 385, 1247, 633, 1470, zlokalizowanych na terenie opracowania, istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV.

3. Zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV planuje się za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu sieci rozdzielczej SN osiedli Sienkiewicza i Bojary.

4. Bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV planuje się realizować za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych. Istniejące linie napowietrzne niskiego napięcia należy przewidzieć do likwidacji i zastąpić je liniami kablowymi.

5. Istniejące stacje transformatorowe SN/nn oraz liniie nn i SN kolidujące z planowanym zagospodarowaniem planuje się do przebudowy.

Ustalenia z zakresu telekomunikacji.

§ 54. Obsługę terenu w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych planuje się z istniejącej centrali telefonicznej CA Wygoda i CA Bojary za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych.

ROZDZIAŁ 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 55. 1. Ustala się, że do chwili rozpoczęcia realizacji dopuszczonych ustaleniami planu inwestycji, teren objęty planem może być użytkowany w sposób dotychczasowy.

2. Nie ustala się terminów rozpoczęcia robót budowlanych na poszczególnych terenach określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

ROZDZIAŁ 11

Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 56. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) 1.1U, 2.1UM i 2.2U – w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);

2) 1.2MW,U, 1.3UO, 1.4U, 3.1U, 3.2U, 3.3U, 3.4UZ, 3.5U, 3.6E, 4.1U, 4.2U, 4.3U, 4.4U, 4.5MW, 4.6U, 4.7UZ, 4.8U i 4.9UO – w wysokości 0% (słownie: zero procent).

ROZDZIAŁ 12

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej.

§ 57. 1. W budynkach usługowych, handlowych, mieszkalno-usługowych, mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki lub działek należy przewidzieć ukrycia typu I lub schrony.

2. Ukrycia lub schrony wykonywane będą w budynkach w okresie podwyższonej gotowości obronnej R.P.

3. W przypadku projektowania obiektów przeznaczonych na większą liczbę niż 15 osób obowiązuje opracowanie „Aneksu OC”.

4. Oświetlenie zewnętrzne ulic oraz budynków należy przystosować do systemu centralnego wygaszania.

5. Awaryjne ujęcie wody pitnej z istniejącej studni głębinowej zlokalizowanej w rejonie ul. Ciepłej 21.

6. Alarmowanie ludności z istniejących i projektowanych syren alarmowych zlokalizowanych na następujących budynkach:

1) przy ul. Sienkiewicza 28 (poza terenem) - istniejąca;

2) przy ul. Słonimskiej 1 (poza terenem) – istniejąca;

3) przy ul. Ciepłej 13 - istniejąca.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 59. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

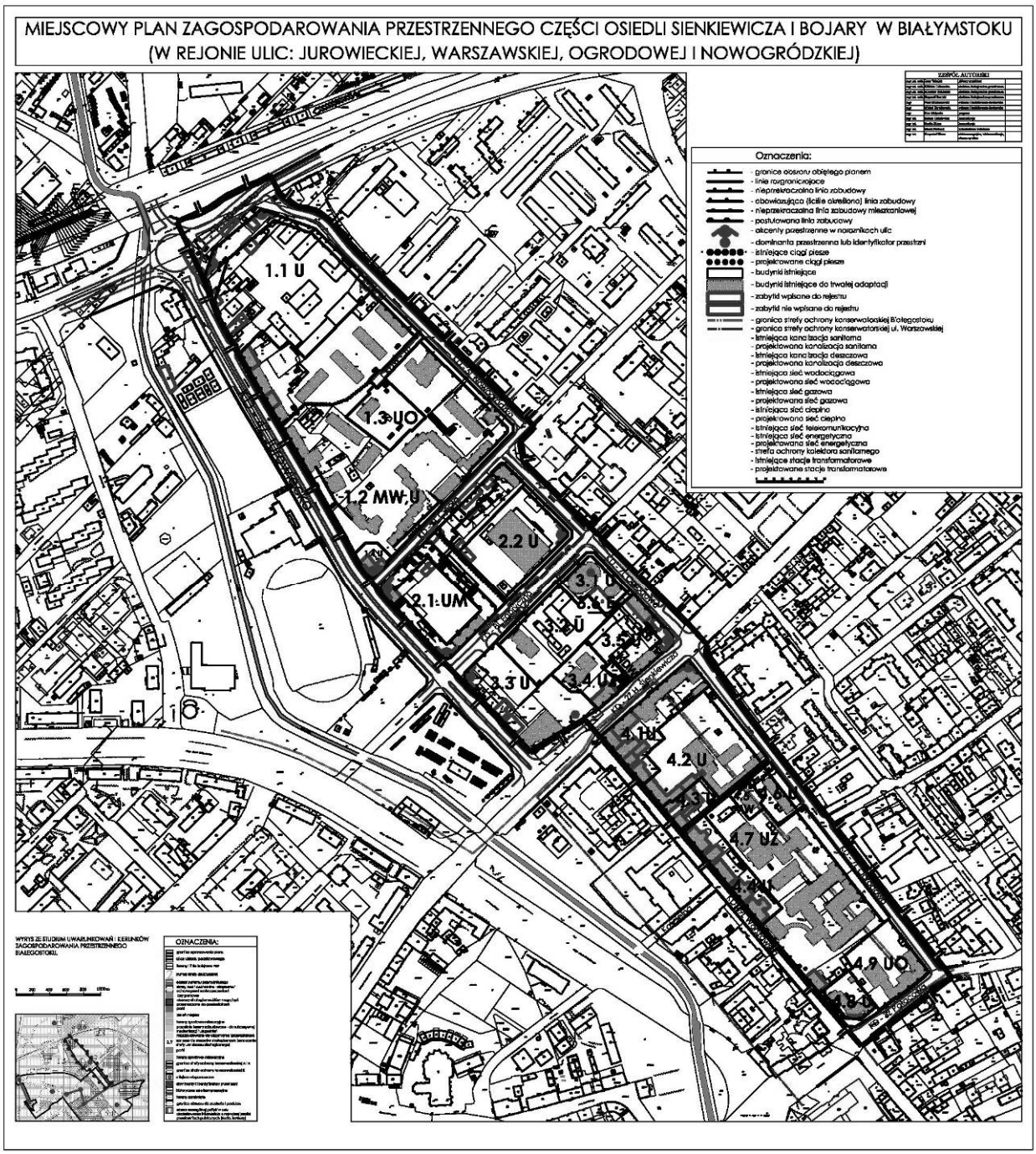
Marek Jan Kozłowski

ZałącznikNr 1

do uchwały Nr XLV/523/05

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 25 lipca 2005r.



WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Jan Kozłowski

ZałącznikNr 2

do uchwały Nr XLV/523/05

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 25 lipca 2005r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej).

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492):

1**. Uwzględnia się w całości** uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej), wniesione przez Podlaską Fundację Rozwoju Regionalnego w Białymstoku, dotyczące korekty przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami oznaczonych symbolami: 3.1U i 3.2U oraz możliwości realizacji towarzyszącej usługom funkcji mieszkaniowej typu apartamentowego na obszarze oznaczonym symbolem 3.2U.

2. **Nie uwzględnia się w całości** następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej) wniesionych przez:
1) Fokus Park Białystok sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dotyczących:

a) naruszenia elementarnych zasad rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20.06.2002r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. Nr 100, poz. 908),
b) rażącego naruszenia art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegającego na nieoptymalnym wykorzystaniu danego obszaru,
c) problematyki zawartej w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7.02.2001r. w sprawie syg. akt K. 27/00,
d) wartości, które powinny być uwzględniane przy podejmowaniu rozstrzygnięć w zakresie zagospodarowania przestrzennego w świetle przywołanego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego,
e) nieabsolutnej swobody regulacyjnej przysługującej gminom w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego w świetle przywołanego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego,
f) konieczności zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Konstytucją, w szczególności zgodności wszelkich ograniczeń własności w miejscowych planach z normami konstytucyjnymi wyznaczającymi granice ingerencji prawodawczej w prawo własności w świetle przywołanego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego,

g) obowiązku uwzględniania w planowaniu przestrzennym ochrony prawa własności, wynikającego m.in. z art. 21 Konstytucji i innych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 6 tej ustawy, Prawa budowlanego, Kodeksu cywilnego, z przywołaniem komentarzy do ustaw i innych wydawnictw prawniczych,
h) naruszenia konstytucyjnej zasady równości (art. 32 Konstytucji RP), polegającej na uprzywilejowaniu terenów, w stosunku do których plany inwestycyjne miał Klub Sportowy Jagiellonia, w uchwałach podjętych w dniu 6.12.2004r. w sprawach przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych i sprzeczności z interesem ogólnospołecznym oraz zasadami demokratycznego państwa prawa i społecznym poczuciem sprawiedliwości poprzez umożliwienie realizacji Klubowi wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i osiągnięcie korzyści majątkowych z terenów, które otrzymał na statutowe cele sportowe na preferencyjnych warunkach,
i) naruszenia §143 Rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej, w związku z zasadami prawa powszechnego, jak i reguł prawa wewnętrznego z przywołaniem wydawnictw prawniczych,
j) nadużycia władztwa planistycznego, poprzez przeznaczenie i zagospodarowanie terenu abstrahujące od walorów ekonomicznych przestrzeni, z przywołaniem komentarza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
k) wykluczenia możliwości realizacji zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, w rozumieniu ustawowych definicji, poprzez uchwalenie projektu planu miejscowego,
l) zaprzeczenia idei tworzenia planów miejscowych poprzez rozwiązania planistyczne będące konsekwencją niepoprawnych merytorycznie uchwał rady miejskiej co do zakresu planów miejscowych,
m) zaprzeczenia zasadom harmonijnego rozwoju i odsunięcia możliwości inwestowania na co najmniej 12 miesięcy poprzez usunięcie z zakresu projektu planu ulic Jurowieckiej, Warszawskiej, części Sienkiewicza i odesłanie inwestorów do konieczności wnioskowania o ustalanie warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego,
n) skazania terenu objętego zakresem planu na degradację poprzez ograniczenia powierzchni zabudowy i powierzchni sprzedaży oraz możliwości budowy galerii handlowej,
o) braku możliwości inwestowania w zakresie budowy 4 kondygnacyjnego obiektu handlowego o powierzchni zabudowy do 2000m^2 i powierzchni sprzedaży do 2000m^2, w związku z niezgodnością ze współczesnym kanonem tworzenia funkcji handlowych i usługowych,
p) nieuzasadnionego logicznie podziału na tereny, oprócz terenów zmieniających przeznaczenie,
q) nieuwzględnienia ostatecznych i ważnych decyzji o warunkach zabudowy, pomimo niekolidowania z ogólnymi propozycjami planu,
r) nieuwzględnienia wniosków o ustalenie warunków zabudowy i uniemożliwienia realizacji inwestycji,
s) niezachowania wymogów dotyczących prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z przywołaniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz komentarza do tej ustawy,

t) wprowadzenia do zapisów planu miejscowego na terenie 3.3U umożliwiających budowę galerii handlowo – usługowej, zgodnie z zaproponowaną definicją, cyt: „że pod pojęciem „galerii handlowo – usługowej" należy rozumieć obiekt usługowy, który jest jednolitym technicznie i funkcjonalnie budynkiem, w którym dopuszczone jest usytuowanie dowolnej liczby pomieszczeń lub grupy pomieszczeń z przeznaczeniem dla celów handlu o nieprzekraczalnej jednostkowej powierzchni sprzedaży 2000m^2";

2) Stowarzyszenia Federacja Zielonych w Białymstoku, dotyczących:

a) wątpliwości w zakresie proponowanych obszarów lokalizacji centrów handlowych pod względem urbanistycznym, prawnym oraz ochrony środowiska, niespełnienie wymagań związanych z dostępem klientów, zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych oraz niezabudowywania terenów zielonych, przewietrzających miasto, posiadających wartości przyrodnicze, poprzez niekonsekwencję polegającą na dopuszczeniu lokalizacji centrum handlowego „Jagiellonii" przy ul. Jurowieckiej w sąsiedztwie doliny rzeki Białej i wykluczeniu w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku lokalizacji centrum handlowego „Fokus Park" przy ul. Jurowieckiej,
b) pogorszenia sytuacji przyrodniczej, dewastacji i bezsensownej zabudowy terenów przyrodniczych i przewietrzających miasto w związku z lokalizacją centrum handlowego „Jagiellonia",
c) naruszenia wszelkich możliwych zasad ładu przestrzennego, logiki i zdrowego rozsądku poprzez wykluczenie wielkopowierzchniowych centrów handlowych na np. terenach zajezdni PKS i KZK, które zgodnie z zasadami urbanistyki poddaje się rewitalizacji poprzez zmianę funkcji na handlowo – usługowo - rekreacyjną,
d) naruszenia przepisów ochrony środowiska i ochrony przyrody, niespełnienia wymagań komunikacji i zapewnienia miejsc parkingowych poprzez ograniczenia do zamkniętej listy obszarów lokalizacji centrów handlowych,
e) roszczeń właścicieli nieruchomości w związku z uniemożliwieniem lokalizacji centrów handlowych w obszarze planu,
f) wątpliwości co do ochrony pozostałości tradycyjnej zabudowy ze względu na utrudnienia wywołane ustaleniami planu w zakresie możliwości modernizacji i rewitalizacji obszaru objętego planem.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Jan Kozłowski

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr XLV/523/05

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 25 lipca 2005 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Białystok: 430mb kanalizacji sanitarnej, 910mb kanalizacji deszczowej, 200m wodociągu oraz 6 100m^2 nawierzchni dróg i parkingów. Realizacja w/w inwestycji ze środków własnych Gminy Białystok.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Jan Kozłowski

Uzasadnienie potrzeby podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej).

Podstawą do podjęcia w/w uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej) w Białymstoku przystąpiono na podstawie uchwały Nr XV/142/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24 listopada 2003 r., zmienionej uchwałą Nr XXXII/352/04 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 6 grudnia 2004 r. oraz uchwałą Nr XXXII/353/04 Rady Miejskiej w Białegostoku z dnia 6 grudnia 2004 r.

Głównym zadaniem planu jest umożliwienie podjęcia działań w celu przekształcenia zagospodarowania istniejących terenów baz obsługi komunikacji, niewłaściwie zlokalizowanych w zabudowie śródmiejskiej, lokalizowanie inwestycji kształtujących śródmieście o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych, funkcjach centrotwórczych i ogólnomiejskich oraz uporządkowanie obsługi komunikacyjnej centrum miasta.

Projekt planu składa się z części tekstowej oraz graficznej, sporządzonej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Projekt został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskał niezbędne uzgodnienia. Projekt planu został zaopiniowany negatywnie przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną. Zdaniem Komisji projekt planu został sporządzony bez uchybień projektowych i merytorycznych, jednakże ze złymi założeniami wejściowymi, a w szczególności w zakresie podziału obszaru planu na plany częściowe i wprowadzenia zakazu budowy obiektów handlowo – usługowych o powierzchni zabudowy powyżej 2000m^2.

W terminie przewidzianym w ustawie wniesiono uwagi do projektu planu.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku uwzględniono w całości uwagi wniesione przez Podlaską Fundację Rozwoju Regionalnego w Białymstoku, nie uwzględniono w całości uwag wniesionych przez Fokus Park Białystok sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Stowarzyszenie Federacja Zielonych w Białymstoku. Uwagi nieuwzględnione zawiera lista w załączeniu.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych (numeracja według załącznika) przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt1 lit. a), i), k)
Wnoszący uwagi nie wskazał, w jaki sposób zostały naruszone przepisy przytoczonego zarządzenia oraz w jaki sposób zostały naruszone inne zasady dotyczące prawa powszechnego i reguły prawa wewnętrznego, a także zasady zdefiniowane w treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Ad. pkt1 lit. b), j), n), o)
Z treści przytoczonego przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in. walory ekonomiczne przestrzeni.
Zgodnie z ustaleniami projektu planu inwestor ma możliwość realizacji funkcji usługowych, w tym handlu, w sposób określony w treści uchwały Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 23 li-

stopada 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co do powierzchni zabudowy i w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku, co do powierzchni sprzedaży. Prezydent Miasta, jako organ sporządzający projekt planu miejscowego jest zobligowany do zachowania zgodności przyjętych rozwiązań zarówno z uchwałą intencyjną jak i studium.
Wnoszący uwagę nie wskazał, w jaki sposób został naruszony wymieniony przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w jaki sposób nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego gminy.

Ad. pkt1 lit. c), d), e), f), g)
Uwagi nie zawierają treści odnoszących się do projektu planu miejscowego.

Ad. pkt1 lit. h)
Uwaga nie dotyczy terenu objętego projektem planu miejscowego.

Ad. pkt1 lit. l), m)
Uwagi dotyczą uchwał intencyjnych podjętych w dniach 23 listopada 2003 r. i 6 grudnia 2004r., w związku z tym nie mogą zostać uwzględnione w procedurze związanej ze sporządzaniem projektu planu miejscowego.

Ad. pkt1 lit. p)
Podział na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi jest oparty na wymogach określonych w §7 pkt7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Logika przyjętego w projekcie planu podziału na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wynika z aktualnego stanu zainwestowania i możliwości ich zagospodarowania określonych w uchwale intencyjnej.

Ad. pkt1 lit. q), r)
Wnoszący uwagę nie określił przedmiotu i terenu, którego dotyczą decyzje administracyjne. Brak jest podstaw prawnych obligujących do zachowania zgodności projektu planu zarówno z wnioskami o ustalenie warunków zabudowy jak i z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, decyzjami o lokalizacji celu publicznego czy też pozwoleniami na budowę.

Ad. pkt1 lit. s)
Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w § 11 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587), w oparciu o ustalenia projektu planu z uwzględnieniem dotychczasowego sposobu zagospodarowania i przeznaczenia terenów w obowiązujących wcześniej planach zagospodarowania przestrzennego. Wnoszący uwagę nie wskazał w jaki sposób zostały naruszone przepisy wymienionego rozporządzenia.

Ad. pkt1 lit. t)
Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku", uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym Uchwałą Nr X/82/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 czerwca 2003 r. i uchwałą Nr XLIV/502/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 czerwca 2005 r., na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2. Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 ze zmianami), plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Przytoczona definicja galerii handlowo – usługowej, jako obiektu usługowego, który jest

jednolitym technicznie i funkcjonalnie budynkiem, w którym dopuszczone jest usytuowanie dowolnej liczby pomieszczeń lub grupy pomieszczeń z przeznaczeniem dla celów handlu o nieprzekraczalnej jednostkowej powierzchni sprzedaży 2000m^2 jest niezgodna z definicją powierzchni sprzedaży określonej w art. 2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. pkt2 lit. a), b), d)
Uwagi nie dotyczą projektu planu miejscowego.

Ad. pkt2 lit. c)
Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku", uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym Uchwałą Nr X/82/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 czerwca 2003 r. i uchwałą Nr XLIV/502/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 czerwca 2005 r., na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2. Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 ze zmianami), plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Ad. pkt2 lit. e)
Możliwość roszczeń właścicieli nieruchomości, wynikających ze skutków uchwalenia planu miejscowego została zagwarantowana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. pkt2 lit. f)
Projekt planu miejscowego ustala zasady ochrony zabytków polegające na zachowaniu, bez możliwości zmiany formy architektonicznej i rozbiórki, obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Przebudowa lub rozbiórka pozostałych obiektów zabytkowych jest uzależniona od stanowiska Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku na etapie pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego został uzgodniony z PWKZ.

Na terenie objętym projektem planu przewiduje się lokalizowanie zabudowy usługowej o funkcjach centrotwórczych oraz zespołów usługowo – mieszkaniowych na obszarach baz obsługi komunikacji, przeznaczonych do przekształceń; realizowanie pierzejowej obudowy ulic (przestrzeni publicznych) w dostosowaniu do kształtu tych ulic z uwzględnieniem formy narożników, wynikających z ich eksponowanego położenia; utrzymanie obecnego charakteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami podstawowymi w rejonie ulic: Jurowieckiej, Ciepłej i Nowogródzkiej.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku" uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałą Nr X/82/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 czerwca 2003 r. i uchwałą Nr XLIV/502/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 czerwca 2005 r., teren objęty projektem planu (wyrys ze studium na rysunku planu) określony jest jako: obszary strategiczne (2.7 i 2.9) oraz pozostałe tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień. W stosunku do obszarów strategicznych należy podejmować działania w celu przekształcenia zagospodarowania, a w szczególności lokalizowania inwestycji o funkcjach centrotwórczych, ogólnomiejskich, a także inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, realizowanych jako cele publiczne. Lokalizować należy obiekty posiadające charakter identyfikatorów przestrzeni – w pobliżu takich obiektów kształtować przestrzenie publiczne. Zagospodarowywanie terenów powinno odbywać się na podstawie szczegółowych opracowań planistycznych lub konkursów urbanistycznych. Funkcje podstawowe na tym obszarze to: mieszkalnic-

two, usługi, handel, produkcja, przetwórstwo i rzemiosło. Funkcje wykluczone to: przemysł uciążliwy oraz szczególnie uciążliwy dla środowiska i zdrowia ludzi.

Ustalenia projektu planu są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku".

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu, Gmina Białystok w założonym okresie 10 lat, zyska ok. 4.318.300zł. (dane przyjęto na podstawie ,,Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarwania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej").

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej)

1**.** Uwagi uwzględnione w całości wniesione przez Podlaską Fundację Rozwoju Regionalnego w Białymstoku, dotyczące korekty przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy obszarami oznaczonych symbolami: 3.1U i 3.2U oraz możliwości realizacji towarzyszącej usługom funkcji mieszkaniowej typu apartamentowego na obszarze oznaczonym symbolem 3.2U.

2. Uwagi nie uwzględnione się w całości wniesione przez:

1) Fokus Park Białystok sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dotyczącyce:

a) naruszenia elementarnych zasad rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20.06.2002r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. Nr 100, poz. 908),

b) rażącego naruszenia art. 1 ust. 2 pkt6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegającego na nieoptymalnym wykorzystaniu danego obszaru,

c) problematyki zawartej w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7.02.2001r. w sprawie syg. akt K. 27/00,

d) wartości, które powinny być uwzględniane przy podejmowaniu rozstrzygnięć w zakresie zagospodarowania przestrzennego w świetle przywołanego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego,

e) nieabsolutnej swobody regulacyjnej przysługującej gminom w dziedzinie zagospodarowania przestrzennego w świetle przywołanego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego,

f) konieczności zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Konstytucją, w szczególności zgodności wszelkich ograniczeń własności w miejscowych planach z normami konstytucyjnymi wyznaczającymi granice ingerencji prawodawczej w prawo własności w świetle przywołanego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego,

g) obowiązku uwzględniania w planowaniu przestrzennym ochrony prawa własności, wynikającego m.in. z art. 21 Konstytucji i innych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 6 tej ustawy, Prawa budowlanego, Kodeksu cywilnego, z przywołaniem komentarzy do ustaw i innych wydawnictw prawniczych,

h) naruszenia konstytucyjnej zasady równości (art. 32 Konstytucji RP), polegającej na uprzywilejowaniu terenów, w stosunku do których plany inwestycyjne miał Klub Sportowy Jagiellonia, w uchwałach podjętych w dniu 6.12.2004r. w sprawach przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych i sprzeczności z interesem ogólnospołecznym oraz zasadami demokratycznego państwa prawa i społecznym poczuciem sprawiedliwości poprzez umożliwienie realizacji Klubowi wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i osiągnięcie korzyści majątkowych z terenów, które otrzymał na statutowe cele sportowe na preferencyjnych warunkach,

i) naruszenia §143 Rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej, w związku z zasadami prawa powszechnego, jak i reguł prawa wewnętrznego z przywołaniem wydawnictw prawniczych,

j) nadużycia władztwa planistycznego, poprzez przeznaczenie i zagospodarowanie terenu abstrahujące od walorów ekonomicznych przestrzeni, z przywołaniem komentarza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

k) wykluczenia możliwości realizacji zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, w rozumieniu ustawowych definicji, poprzez uchwalenie projektu planu miejscowego,

l) zaprzeczenia idei tworzenia planów miejscowych poprzez rozwiązania planistyczne będące konsekwencją niepoprawnych merytorycznie uchwał rady miejskiej co do zakresu planów miejscowych,

m) zaprzeczenia zasadom harmonijnego rozwoju i odsunięcia możliwości inwestowania na co najmniej 12 miesięcy poprzez usunięcie z zakresu projektu planu ulic Jurowieckiej, Warszawskiej, części Sienkiewicza i odesłanie inwestorów do konieczności wnioskowania o ustalanie warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego,

n) skazania terenu objętego zakresem planu na degradację poprzez ograniczenia powierzchni zabudowy i powierzchni sprzedaży oraz możliwości budowy galerii handlowej,

o) braku możliwości inwestowania w zakresie budowy 4 kondygnacyjnego obiektu handlowego o powierzchni zabudowy do 2000m2 i powierzchni sprzedaży do 2000m^2, w związku z niezgodnością ze współczesnym kanonem tworzenia funkcji handlowych i usługowych,

p) nieuzasadnionego logicznie podziału na tereny, oprócz terenów zmieniających przeznaczenie,

q) nieuwzględnienia ostatecznych i ważnych decyzji o warunkach zabudowy, pomimo niekolidowania z ogólnymi propozycjami planu,

r) nieuwzględnienia wniosków o ustalenie warunków zabudowy i uniemożliwienia realizacji inwestycji,

s) niezachowania wymogów dotyczących prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z przywołaniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz komentarza do tej ustawy,

t) wprowadzenia do zapisów planu miejscowego na terenie 3.3U umożliwiających budowę galerii handlowo – usługowej, zgodnie z zaproponowaną definicją, cyt: „że pod pojęciem „galerii handlowo – usługowej" należy rozumieć obiekt usługowy, który jest jednolitym technicznie i funkcjonalnie budynkiem, w którym dopuszczone jest usytuowanie dowolnej liczby pomieszczeń lub grupy pomieszczeń z przeznaczeniem dla celów handlu o nieprzekraczalnej jednostkowej powierzchni sprzedaży 2000 m^2";

2) Stowarzyszenie Federacja Zielonych w Białymstoku, dotyczące:

a) wątpliwości w zakresie proponowanych obszarów lokalizacji centrów handlowych pod względem urbanistycznym, prawnym oraz ochrony środowiska, niespełnienie wymagań związanych z dostępem klientów, zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych oraz niezabudowywania terenów zielonych, przewietrzających miasto, posiadających wartości przyrodnicze, poprzez niekonsekwencję polegającą na dopuszczeniu lokalizacji centrum handlowego „Jagiellonii" przy ul. Jurowieckiej w sąsiedztwie doliny rzeki Białej i wykluczeniu w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku lokalizacji centrum handlowego „Fokus Park" przy ul. Jurowieckiej,

b) pogorszenia sytuacji przyrodniczej, dewastacji i bezsensownej zabudowy terenów przyrodniczych i przewietrzających miasto w związku z lokalizacją centrum handlowego „Jagiellonia”,
c) naruszenia wszelkich możliwych zasad ładu przestrzennego, logiki i zdrowego rozsądku poprzez wykluczenie wielkopowierzchniowych centrów handlowych na np. terenach zajezdni PKS i KZK, które zgodnie z zasadami urbanistyki poddaje się rewitalizacji poprzez zmianę funkcji na handlowo – usługowo - rekreacyjną,
d) naruszenia przepisów ochrony środowiska i ochrony przyrody, niespełnienia wymagań komunikacji i zapewnienia miejsc parkingowych poprzez ograniczenia do zamkniętej listy obszarów lokalizacji centrów handlowych,
e) możliwości roszczeń właścicieli nieruchomości w związku z uniemożliwieniem lokalizacji centrów handlowych w obszarze planu,
f) wątpliwości co do ochrony pozostałości tradycyjnej zabudowy ze względu na utrudnienia wywołane ustaleniami planu w zakresie możliwości modernizacji i rewitalizacji obszaru objętego planem.