

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku  
(rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1703 z późn. zm.<sup>1)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

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

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20,74 ha położony pomiędzy ulicami: Poleską, Włókienniczą i Bohaterów Getta oraz Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) w Białymstoku.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć eksponowaną część budynku położona na zamknięciu osi lub w narożniku zabudowy, wymagającą zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi;
- 2) **banerze reklamowym (transparencie)** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową tekstylną lub wykonaną z tworzywa sztucznego;
- 3) **budynkach objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiących element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 5) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566.

- usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem – ich rozmieszczenie wskazano na rysunku planu;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
  - 7) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
  - 8) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
  - 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, różnych zasadach zagospodarowania;
  - 10) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
  - 11) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
  - 12) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
  - 13) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie liter przestrzennych (3d), z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, z możliwością ich podświetlenia, w formie wolno stojącej lub umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelażu i o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
  - 14) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów), w formie literniczej, z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
  - 15) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
  - 16) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
  - 17) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
  - 18) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
  - 19) **pylonie lub totemie reklamowym** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie pionowej, wolno stojącej konstrukcji, z obustronną reklamą lub informacją na maksimum 60 % jego powierzchni, z możliwością podświetlenia;
  - 20) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, w przypadku budynków zabytkowych nakazuje się odwzorowanie przesłoniętej elewacji, a powierzchnię reklamową ustala się na maksimum 30 % powierzchni tablicy reklamowej;
  - 21) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
  - 22) **retencji wodnej** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę

urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;

- 23) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m. in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 24) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 25) **slupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 do 1,6 m i całkowitej wysokości nie przekraczającej 4,7 m, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 26) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 27) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 28) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych i na działkach, na których przebieg projektowanych sieci zaznaczono na rysunku planu;
- 29) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki służące zaspokajaniu potrzeb ludności – w tym funkcje z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 30) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych;
- 31) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 32) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbol terenu;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy obowiązujące oraz linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) bram i podcieni – w przypadku **linii zabudowy obowiązującej**,
  - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku - o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – w przypadku **linii zabudowy obowiązującej**,
  - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,

- e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - g) wiatrolapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków istniejących – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - h) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - i) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) miejsca lokalizacji dominant przestrzennych i akcentów architektonicznych;
  - 7) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 8) zasady lokalizacji i rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, nie wymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny lub orientacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych, miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic oraz oznaczenia wartościowych drzew do zachowania, budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także budynków niezabytkowych objętych ochroną w planie.

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 3**;
- 3) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty;
- 4) **KD** – drogi publiczne;
- 5) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 6) **KP** – ciągi piesze ogólnodostępne;
- 7) **KPL** – place;
- 8) **KX** – parkingi;
- 9) **ZP** – zieleń urządzona.

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

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

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

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

2. Minimalna wysokość zabudowy określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków położonych w pasie szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w **§ 19 ust. 1**.

3. Minimalna wysokość, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy wiatrolapów, łączników, obiektów i urządzeń towarzyszących, dopuszczonych obiektów tymczasowych oraz budynków wymienionych w **rozdziale 3**.

4. Na obszarze objętym planem, w przypadku przeznaczenia w ustaleniach szczegółowych parterów budynków pod usługi, obowiązek lokalizowania usług dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizacji tej funkcji na całej powierzchni parteru – z uwzględnieniem **§ 7 ust. 2**.

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

- 1) zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określone ustaleniami planu;
- 2) utrzymanie funkcji usługowej w istniejących lokalach usługowych w piwnicy budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

**§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków – z zastrzeżeniem § 14 i § 15 oraz ustaleń szczegółowych:**

1) ustala się:

- a) kolorystykę elewacji – stonowaną, maksimum 3 kolory na jednej elewacji, z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – nie dotyczy usług z zakresu oświaty i zdrowia,
  - b) kolorystykę pokrycia dachów (z wyjątkiem dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni lub szarości,
  - c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 2**,
  - d) projektowanie elewacji budynku od strony przestrzeni publicznych – jako eksponowanych, z wyróżnieniem miejsc lokalizacji akcentów architektonicznych wskazanych na rysunku planu np. formą architektoniczną lub zastosowanym materiałem;
- 2) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych rolet zewnętrznych wykraczających poza lico ściany.

**2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:**

1) ustala się:

- a) lokalizację wejść do lokali usługowych wyłącznie od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku,
  - b) zharmonizowanie strefy wejścia do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków, **z zastrzeżeniem pkt 2**, pod względem:
    - materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji w rejonie wejścia do lokalu,
    - wielkości i podziałów witryn,
  - c) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w lokalach usługowych położonych w parterach istniejących budynków wielorodzinnych w układ elewacji;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących niezależnych wejść i schodów z zewnątrz do istniejących lokali usługowych zlokalizowanych w piwnicach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

3. Na całym obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się lokalizację elementów technicznego wyposażenia budynków, w tym m.in. urządzeń i instalacji służących do wentylacji, klimatyzacji, pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego – wyłącznie na dachach budynków, w sposób niewidoczny z otaczających przestrzeni publicznych;
- 2) zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, o których mowa w pkt 1 oraz anten satelitarnych na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych.

**§ 8. W istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się budowę wiatrolapów:**

- 1) o powierzchni zabudowy maksimum 5,0 m<sup>2</sup> i wysokości maksimum 3,5 m od poziomu terenu;

- 2) jako jedno zamierzenie budowlane obejmujące poszczególne budynki;
- 3) ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków w zakresie formy architektonicznej, kolorystyki oraz materiału.

#### **§ 9. 1. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:**

- 1) maksymalną wysokość ogrodzeń ustala się na 1,6 m od poziomu terenu – nie dotyczy ogrodzenia boiska szkolnego na terenie 15UO;
- 2) dopuszcza się:
  - a) grodzienie :
    - terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - terenów o symbolach: 2U, 4.2U, 9U i 16MW,U oraz części terenu 7MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”,
    - terenów usług z zakresu oświaty oraz usług z zakresu zdrowia,
    - części terenów 17MW,U i 18.2MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”,
    - placu budowy, stosowane wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
  - b) wymianę, remonty oraz zmianę miejsca lokalizacji istniejących ogrodzeń (w dostosowaniu do podziałów geodezyjnych i własnościowych);
- 3) zakazuje się:
  - a) grodzienia terenów – z zastrzeżeniem **pkt 2**,
  - b) stosowania ogrodzeń pełnych, murów oraz prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych.

2. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie przepisy **§ 20 pkt 2 lit. b i c**.

#### **§ 10. 1. Ustala się następujące zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:**

- 1) na ścianach budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami – zgodnie z ustaleniami **ust 2**;
- 2) na obiektach tymczasowych oraz obiektach małej architektury – zgodnie z ustaleniami **ust. 3 i 4**;
- 3) jako wolno stojących na terenach zabudowy usługowej i w przestrzeniach publicznych – zgodnie z ustaleniami **ust. 5**.

#### **2. Na ścianach budynków dopuszcza się umieszczanie:**

- 1) szyldów, w tym w formie literniczo-graficznej formy przestrzennej lub neonu:
  - a) o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>, montowanych płasko na ścianie budynku w rejonie głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) oraz przejść i przejazdów bramowych, o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji,
  - b) o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m<sup>2</sup> włącznie – montowanych płasko na ścianie budynku w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji), o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m, z utrzymaniem jednakowej wysokości szyldów oraz ich powierzchni ekspozycyjnej w obrębie poszczególnych budynków;
- 2) tablic i urządzeń reklamowych na obiektach obsługi komunikacji, o których mowa w **§ 24 pkt 1** – w formie powtarzalnych modułów o jednakowych wymiarach (wysokość i szerokość), wkomponowanych w elewacje budynku, o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 10 % powierzchni ściany;
- 3) szyldów typu „semafor” – montowanych w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji):
  - a) nie więcej niż jeden „semafor” w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest działalność,
  - b) o indywidualnych rozwiązaniach materiałowych i formie – w szczególności metaloplastyki lub neonów.

#### **3. Na kioskach:**

1) dopuszcza się umieszczanie:

a) tablic reklamowych – montowanych na ścianach kiosku:

- o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie,
- o łącznej powierzchni nie większej niż 15 % powierzchni ścian kiosku,
- o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m,

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

- o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m<sup>2</sup> włącznie,
- o wysokości nie przekraczającej wysokości attyki,
- nie więcej niż jedna tablica, neon lub literniczo-graficzna forma przestrzenna na attyce;

2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachu i powyżej attyki kiosku.

**4. Na ścianach wiat przystanków komunikacji miejskiej:**

1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych tablic reklamowych formatu małego (o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie), o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m;

2) zakazuje się ich umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachu wiaty.

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

1) ustala się minimalną odległość wolno stojących urządzeń reklamowych:

- a) od krawężników jezdni – na 2,5 m,
- b) od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – na 20 m;

2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych – **z zastrzeżeniem pkt 3;**

3) dopuszcza się lokalizację wolno stojących:

- a) urządzeń reklamowych – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych w przestrzeniach publicznych,
- b) szyldów (w tym w postaci literniczo-graficznych form przestrzennych):

- o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie,
- nie więcej niż jeden szyld na działce, na której prowadzona jest działalność,

c) pylonów lub totemów reklamowych, o wymiarach maksimum 1 m x 4 m – nie więcej niż jeden nośnik dla każdego zamierzenia budowlanego na terenie o symbolu **2U**.

**6. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:**

1) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie,
- b) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
- c) na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (z wyjątkiem reklamy remontowo-budowlanej i szyldów),
- d) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach,
- e) na ogrodzeniach,
- f) w formie banerów reklamowych (transparentów),
- g) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła,
- h) innych lub umieszczanych w miejscach i w sposób inny niż określono w § 10;

2) przesłaniania tablicami i urządzeniami reklamowymi:

- a) okien, witryn, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m. in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych,
- b) charakterystycznych widoków na obiekty zabytkowe.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 11. 1. W zakresie kształtowania zieleni – z zastrzeżeniem § 17 ust. 3 i 4, ustala się:**

- 1) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji:
  - a) w przypadku wycinki drzew, co najmniej 1 drzewo za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu, na którym jest ona wykonywana – nie dotyczy dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów przeznaczonych pod parkingi wielopoziomowe,
  - b) co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie – nie dotyczy parkingów w drogach publicznych oraz parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz parkingów urządzonych na budynkach i dachach;
- 2) w pasach drogowych ulic – stosowanie gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

**2. W odniesieniu do istniejącego drzewostanu wskazanego do zachowania na rysunku planu:**

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

**3. W zakresie kształtowania zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych:**

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
  - b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych ogólnodostępnych (publicznie dostępnych) oraz przyległych przestrzeni publicznych,
  - c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
  - b) terenowych urządzeń sportowych,
  - c) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
  - d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
  - e) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
  - f) sieci i elementów infrastruktury technicznej takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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

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

- 1) na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem **pkt 2 i ust. 2;**



- 2) na terenie usług z zakresu oświaty 15UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem w ramach terenu inwestycji np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

2. Na terenach o symbolach: 1KPL,ZP, 2U, 4.1KPL,ZP, 4.2U, 9U, 10U, 13ZP,KX, 18.1KPL,ZP, 21U, 24U,KX dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 14. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej są zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu.**

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

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

- 1) kamienica przy ul. Częstochowskiej 23;
- 2) dawna synagoga, ob. budynek administracyjno-biurowy przy ul. Waryńskiego 24A.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połąci dachowych,
- b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się:

- a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,
- b) rozbudowę budynków, z zastrzeżeniem **pkt 3 lit. a**:
  - z zachowaniem szerokości elewacji frontowej,
  - z utrzymaniem typu dachu i nachylenia połąci dachowych – jak w budynku istniejącym, z kalenicą nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,
  - z kontynuacją podziałów elewacji, układu otworów okiennych i ich podziałów,
  - z zastosowaniem współczesnych materiałów wykończenia elewacji;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków oraz rozbudowy budynku przy ul. Częstochowskiej 23,
- b) docieplania budynków z zewnątrz,
- c) zabudowy balkonów i loggi.

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

**§ 16. 1. Obejmuje się ochroną następujące niezabytkowe budynki i zespoły budynków, oznaczone na rysunku planu:**

- 1) budynek przy ul. Częstochowskiej 21;
- 2) budynek przy ul. L. Waryńskiego 30;

- 3) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych (punktowce) przy Al. J. Piłsudskiego 11/2 oraz przy ul. Żabiej 20 i 22;
- 4) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych (punktowce) przy Al. J. Piłsudskiego 19 i 21 oraz ul. Włókienniczej 1;
- 5) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Włókienniczej 17, ul. Waryńskiego 43 i 38 oraz ul. Częstochowskiej 25.

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

1) ustala się:

- a) zachowanie wysokości istniejących budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej, formy dachu i nachylenia połaci dachowych,
- b) utrzymanie kompozycji i rozróżnienia elewacji,
- c) zachowanie rozmieszczenia, formy oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem przekształceń w obrębie parterów budynków przeznaczonych na usługi (drzwi wejściowe i witryny) – **zgodnie z § 7 ust. 2 oraz ustaleniami szczegółowymi, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,**
- d) przywrócenie pierwotnej (oryginalnej) formy zewnętrznej budynków i materiału wykończenia budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 4**;
- e) zharmonizowaną kolorystykę w ramach poszczególnych zespołów budynków położonych przy:
  - Al. J. Piłsudskiego 11/2 oraz przy ul. Żabiej 20 i 22,
  - Al. J. Piłsudskiego 19 i 21 oraz ul. Włókienniczej 1,
  - ul. Włókienniczej 17, Waryńskiego 43 i 38 oraz Częstochowskiej 25;

2) dopuszcza się:

- a) docieplenie budynków z zewnątrz pod warunkiem utrzymania rozróżnienia elewacji oraz detalu architektonicznego,
- b) przywrócenie pierwotnego materiału wykończenia elewacji i kolorystyki budynków – **z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e,**
- c) zamianę trzech małych okien w pomieszczeniach gospodarczych (suszarni) w budynkach, o których mowa w **ust. 1 pkt 5** – na większe, nawiązujące rozmiarem i formą oraz podziałami do okien już istniejących w poszczególnych elewacjach na niższych kondygnacjach budynków;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy i rozbudowy budynków,
- b) zabudowy balkonów i loggi.

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

**§ 17. 1. Obejmuje się ochroną jako dobro kultury współczesnej mural „Dziewczynka z konewką” autorstwa Natalii Rak znajdujący się na południowo-wschodniej elewacji budynku przy Al. J. Piłsudskiego 11/4.**

2. Obejmuje się ochroną drzewo rosnące przy elewacji południowo-wschodniej budynku, stanowiące element kompozycji „Dziewczynka z konewką”, oznaczone na rysunku planu.

3. W odniesieniu do drzewa, o którym mowa w **ust. 2** ustala się:

- 1) wkomponowanie istniejącego drzewa w projektowane zagospodarowanie;
- 2) utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej wokół pnia drzewa;
- 3) w przypadku koniecznej wycinki – uzupełnienie zieleni wysokiej w ilości 1 nasadzenia za 1 wycięte drzewo.

4. Zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej, lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych oraz prowadzenia innych działań, które mogłyby przesłaniać widok z przestrzeni publicznych - Al. J. Piłsudskiego na ścianę z murałem, o którym mowa w **ust. 1**.

**§ 18. 1. Obejmuje się ochroną oś widokową oraz widok wzdłuż osi ulicy Czystej (7KD-D) – ze skrzyżowania 1KD-G ul. Poleskiej z 2KD-Z ul. Bohaterów Getta na kościół farny pw. Wniebowzięcia NMP.**

2. Ustala się zasadę kompozycji przestrzennej elementów zagospodarowania ulicy Czystej takich jak: zieleni, oświetlenie uliczne, elementy małej architektury i materiały nawierzchni w sposób podkreślający widok i oś widokową, o których mowa w **ust. 1**.

#### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

- 1) drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze;
- 2) tereny placów i zieleni urządzonej: **1KPL,ZP, 4.1KPL,ZP, 13ZP,KX, 18.1KPL,ZP oraz 25ZP**;
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1 i 2** – nie dotyczy terenów wymienionych w **§ 9 ust. 1 pkt 2**.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
  - b) obiektów małej architektury i oświetlenia:
    - o formie zharmonizowanej w ramach poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni oraz wnętrz urbanistycznych,
    - o skali i formie dostosowanej do charakteru wnętrz urbanistycznych,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
  - d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - e) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych) – w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
  - h) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmiećników) oraz placów gospodarczych – w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych,
  - i) urządzeń obsługi komunikacji rowerowej;
- 2) zakazuje się:
  - a) budowy budynków,
  - b) lokalizacji obiektów tymczasowych innych niż wymienione w **pkt 1**.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o symbolach, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone odpowiednio w **§ 41, § 44, § 51, § 56 i § 63**.

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

- 1) jako terenów ogólnodostępnych;
- 2) w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez ujednoczenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni, dostosowanie poziomu ukształtowania terenu oraz powiązanie ciągów komunikacyjnych;
- 3) z zastosowaniem nawierzchni utwardzonych i zieleni urządzonej;
- 4) z dopuszczeniem budowy schodów zewnętrznych, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych oraz wejść do lokali usługowych znajdujących się w położonych w sąsiedztwie budynkach – **zgodnie z § 7 ust. 2**.

**§ 20. W zakresie aranżacji, wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:**

- 1) ustala się:

- a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 19 ust. 1:
- z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
  - w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,
  - wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
- b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoczonym kształcie i kolorystyce;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację tymczasowych rozbieralnych podestów,
- b) lokalizację ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem o wysokości do 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
- c) umieszczanie na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowana tabliczka z logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła,
- d) umieszczanie napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych wyłącznie na lambrekinach parasoli;
- 3) zakazuje się:
- a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
- b) stosowania zadaszeń w formie innej niż parasol,
- c) stosowania sztucznych wykładzin na istniejącej nawierzchni.

#### **Rozdział 5.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.**

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

#### **Rozdział 6.**

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

- § 22. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem przestrzeni publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.
3. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
4. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
5. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 23. Na terenie objętym planem ustala się **ograniczenie wysokości budynków, budowli, obiektów małej architektury oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 196 m n. p. m.**

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

- 1) obiektów obsługi komunikacji – z wyjątkiem terenu 2U:
- a) stacji paliw płynnych i gazowych,

- b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
  - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych ;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
  - 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielnarni zwłok;
  - 4) garaży typu „blaszak”;
  - 5) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
    - a) obiektów, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 2 oraz w § 19 ust. 2,
    - b) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 20.

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

- 1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej - określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla kabli energetycznych, telekomunikacyjnych i innych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

**§ 26. 1. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego położonego poza granicami planu – o szerokości 20 m, oznaczoną na rysunku planu.**

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, z uwzględnieniem przepisów obowiązujących, dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków i budowli w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 2) nasadzenia drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 3) wykonywanie robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 4) stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub w przypadku uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

**§ 27. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:**

- 1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników, z dopuszczeniem lokalizacji ukryć w sąsiedztwie budynków;

- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z istniejącej studni zlokalizowanej przy ul. Ludwika Waryńskiego 41 o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m (teren o symbolu 14.1MW,U);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejącą syrenę alarmową o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m, zlokalizowaną poza terenem planu przy ul. Włókienniczej 16A (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: 1KD-G ul. Poleską, 2KD-Z ul. Bohaterów Getta i 3KD-L ul. Włókienniczą oraz Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu);
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 28. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na obszarze objętym planem należy zapewnić m. in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) 1KD-G ul. Poleska, 2KD-Z ul. Bohaterów Getta, 3KD-L ul. Włókiennicza, 4KD-D i 4.1KD-D ul. Proletariacka, 5KD-D ul. Ludwika Waryńskiego, 6KD-D ul. Żabia, 7KD-D ul. Czysta, 8 KD-D ul. Żytnia, 9KD-D ul. Grajewska, 10KD-D ul. Częstochowska, 11KD-D, 12KD-D i 13KD-D ul. Ludwika Waryńskiego przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną;
- 3) 18KP, 19KP, 20KP przeznacza się pod ogólnodostępne (publicznie dostępne) ciągi piesze.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-G ul. Poleska i 2KD-Z ul. Bohaterów Getta oraz Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu);
- 2) ulice układu obsługującego: 3KD-L ul. Włókiennicza, 4KD-D i 4.1KD-D ul. Proletariacka, 5KD-D ul. Ludwika Waryńskiego, 6KD-D ul. Żabia, 7KD-D ul. Czysta, 8 KD-D ul. Żytnia, 9KD-D ul. Grajewska, 10KD-D ul. Częstochowska, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D ul. Ludwika Waryńskiego;
- 3) drogi wewnętrzne: 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW.

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

§ 30. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

- 1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **1KD-G** – istniejąca – ulica główna z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
  - b) **2KD-Z** – istniejąca – ulica zbiorcza z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
  - c) **3KD-L** – istniejąca – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, z miejscami postojowymi w liniach rozgraniczających,
  - d) **4KD-D i 4.1KD-D** – istniejąca – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu z miejscami postojowymi w liniach rozgraniczających,
  - e) **5KD-D** – istniejąca – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, z miejscami postojowymi w liniach rozgraniczających,
  - f) **6KD-D** – istniejąca – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, z miejscami postojowymi w liniach rozgraniczających,
  - g) **7KD-D** – istniejąca – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, ustala się zachowanie kamiennej nawierzchni jezdni na wybranych odcinkach oraz upamiętnienie lokalizacji historycznej bramy do getta żydowskiego;

- h) **8KD-D** – istniejąca – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, z miejscami postojowymi w liniach rozgraniczających,
  - i) **9KD-D** – istniejąca – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, zakończona placem do zawracania,
  - j) **10KD-D** – istniejąca – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - k) **11KD-D** – projektowana – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - l) **12KD-D** – projektowana – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w liniach rozgraniczających parking,
  - m) **13KD-D** – istniejąca - ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 2) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW**;
- 3) ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **18KP, 19KP i 20KP**.

2. Szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

**§ 31. 1. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej według wskaźników określonych w ust. 4 – z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 oraz ustaleń szczegółowych.**

2. Miejsca postojowe dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, bez określania wskaźnika.

3. Miejsca postojowe dla usług w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych – ustala się w całości w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika.

4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - e) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) teatry i kina - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc,
  - g) żłobki, przedszkola, szkoły – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) usługi inne niż wymienione w **pkt 2** – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) ustala się, że do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.

5. Na całym obszarze objętym planem – z wyjątkiem terenów o symbolach: 1KPL,ZP, 4.1KPL,ZP, 13ZP,KX, 18.1KPL,ZP oraz 25ZP dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych oraz podziemnych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej w pasach drogowych dróg publicznych**

**§ 32. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się:

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

### **§ 33. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
  - b) doprowadzenie wody z sieci wodociągowych w ulicach: 1KD-G ul. Poleskiej i Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
  - b) korzystanie z własnych ujęć wody.

### **§ 34. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:**

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
  - b) odprowadzenie ścieków do kanałów sanitarnych w Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) i 1KD-G ul. Poleskiej oraz do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków.

### **§ 35. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wód,
  - b) rzekę Białą zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów wodnych;



2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do kanałów deszczowych w 1KD-G ul. Poleskiej, 2KD-Z ul. Bohaterów Getta i Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

### **§ 36. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż 1KD-G ul. Poleskiej i Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
- c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowane wzdłuż rzeki Białej (poza zakresem planu);

2) dopuszcza się:

a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:

- uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
- wykorzystania energii elektrycznej,
- spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

b) korzystanie z innych ogólnomiejskich systemów energetycznych i czynników służących do przesyłania energii;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne,
- b) nowych źródeł ciepła spalających paliwa stałe.

### **§ 37. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:**

1) ustala się:

a) ogólnomiejskie sieci gazowe jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,

b) doprowadzenie gazu opałowego z istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej niskiego ciśnienia w 1KD-G ul. Poleskiej i Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie gazów opałowych z uwzględnieniem **§ 36 pkt 3 lit. a**,

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

### **§ 38. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-3, 110/15 kV RPZ-ECII i rozdzielni średniego napięcia RS-7 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,

b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 10, 841, 649, 1107, 281, 83, 299 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

- c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu sieci rozdzielczej SN osiedla,
  - d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu i zastąpienie ich stacjami i liniami kablowymi projektowanymi,
  - b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach określonego i bezpośrednio sąsiadującego terenu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
  - c) zasilanie w energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z **zastrzeżeniem § 7 ust. 3.**

### **§ 39. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:**

- 1) ustala się obsługę terenu w zakresie:
- a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
  - b) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
  - c) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza terenem planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na budynkach;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież:
- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
  - b) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei 2KD-Z ul. Bohaterów Getta, 6KD-L ul. Włókienniczej, 7KD-D ul. Czystej oraz Al. J. Piłsudskiego (poza granicami planu).

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

**§ 41. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPL, ZP** **przeznacza się pod plac oraz zielenią urządzonej**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

- 1) ustala się:
- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60 % terenu,
  - b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,
  - c) zagospodarowanie terenu jako jedno zamierzenie inwestycyjne, z **uwzględnieniem § 19 ust. 2,**
  - d) realizację nawierzchni utwardzonych w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiednich terenów i przyległych przestrzeni publicznych, w tym ustaleń **§ 30 ust. 1 pkt 1 lit. g;**
- 2) zakazuje się budowy budynków.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U **przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na częściach terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „C” jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną – z uwzględnieniem ust. 3.

3. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1 wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” funkcję mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się od drugiej kondygnacji nadziemnej wwyż.

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

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 50 %,

- w przypadku zagospodarowania jako jedno zamierzenie budowlane części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A” lub „C” i „D” łącznie – maksimum 60 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25 %,

c) wysokość budynków – maksimum 16 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe – zgodnie z § 31;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

b) sytuowanie minimum 70 % ścian tworzących elewacje budynków równoległe do linii zabudowy od strony:

- 7KD-D ul. Czystej – dotyczy budynków na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B”,

- 1KD-G ul. Poleskiej – dotyczy budynków na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

4) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej – z **zastrzeżeniem ust. 2**.

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

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **partery budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei 4KD-D ul. Proletariackiej oraz 7KD-D ul. Czystej przeznacza się pod usługi**.

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – 25 %,

- c) wysokość budynków – maksimum 16 m,
  - d) dachy – płaskie,
  - e) miejsca postojowe – zgodnie z § 31;
- 2) ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,
  - b) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem § 7 ust. 2,
  - c) sytuowanie minimum 70 % powierzchni ścian tworzących elewacje budynków równoległe do linii zabudowy od strony 4KD-D ul. Proletariackiej i 9KD-D ul. Grajewskiej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

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

**§ 44.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1KPL, ZP** przeznaczony jest pod **plac oraz zieleni urządzonej**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

- 1) ustala się:
- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50 % terenu,
  - b) obsługę komunikacyjną terenu – od otaczających dróg publicznych,
  - c) zagospodarowanie terenu jako jedno zamierzenie inwestycyjne, z uwzględnieniem § 19 ust. 2;
  - d) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych;
- 2) zakazuje się budowy budynków.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 45.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.2U** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Część terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „B” jest przeznaczona pod **inwestycję celu publicznego**.

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

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy:
    - maksimum 50 %,
    - w przypadku zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” jako jedno zamierzenie budowlane – maksimum 60 %,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 15 %,
    - dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie określa się,
  - c) wysokość budynków:
    - minimum 12 m, maksimum 16 m,
    - w przypadku zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” jako jedno zamierzenie budowlane – minimum 12 m, maksimum 20 m,

d) dachy:

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

e) miejsca postojowe – w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, bez określania wskaźnika;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

b) projektowanie zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” w formie budynku wolno stojącego, o indywidualnej formie architektonicznej, z uwzględnieniem eksponowanego położenia na zamknięciu osi ulic: 4KD-D ul. Proletariackiej i 8KD-D ul. Żytniej;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią – z wyjątkiem granic działek w linii rozgraniczającej **na odcinku c÷d oraz c÷h**;

4) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w **pkt 2 lit. b** wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

5. Dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

6. Dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5MW przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, **jako przeznaczenie uzupełniające w parterach budynków dopuszcza się usługi.**

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 40 %,
- w przypadku zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” jako jedno zamierzenie budowlane – maksimum 60 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 %,

c) wysokość budynków – maksimum 16 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 31**;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

b) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2**;

3) dopuszcza się:

a) odbudowę budynku przy ul. Żytniej 4 w miejscu jego usytuowania, w jego pierwotnych (oryginalnych) gabarytach: powierzchni zabudowy, wysokości budynku w kalenicy, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, z zachowaniem kąta nachylenia głównych połaci dachowych,

b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią – z wyjątkiem granic działek przebiegających po linii rozgraniczającej terenu **na odcinku c÷d.**

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

§ 47. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **6.1MW,U, 6.2MW,U, 7MW,U, 8MW,U i 11MW,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **partery budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei 2KD-Z ul. Bohaterów Getta, 7KD-D ul. Czystej** **przeznacza się pod usługi** – nie dotyczy budynku istniejącego przy ul. Czystej 3 położonego na części terenu 7MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”.

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

4. W odniesieniu do budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 50 %,
- w przypadku zagospodarowania terenu 6.1MW,U jako jedno zamierzenie budowlane – maksimum 60 %,
- w przypadku zagospodarowania części terenu 7MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” jako jedno zamierzenie budowlane – maksimum 60 %,
- w przypadku działki numer geod. 501 położonej na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 60 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla części terenu 7MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – 60 %,
- dla pozostałych terenów – 20 %,

c) wysokość budynków:

- minimum 12 m, maksimum 16 m,
- na częściach terenów 8MW,U i 11MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” (w miejscu wskazanym na rysunku planu jako akcent architektoniczny) na powierzchni zabudowy wynoszącej maksimum 300 m<sup>2</sup> – maksimum do 18 m,
- na częściach terenów 6.1MW,U, 6.2MW,U i 7MW,U w pasie terenu o szerokości maksimum 30 m od linii rozgraniczającej teren i 2KD-Z ul. Bohaterów Getta – maksimum do 21 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe – **zgodnie z § 31**;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej 14KDW,
- b) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2**,
- c) zabudowę w formie pierzejowej – na odcinkach wyznaczonych linią zabudowy obowiązującej,
- d) zagospodarowanie części terenu 7MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej – **zgodnie z § 11 ust 3**;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

6. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenów wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

**§ 48.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9U** **przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 %,

c) wysokość budynków – maksimum 16 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe – w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, bez określania wskaźnika;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od 4KD-D ul. Proletariackiej;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią - dotyczy granicy na odcinku wyznaczonym literami a'-c',

b) łączne zagospodarowanie z terenem 10U.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 49.** 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10U** **przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15 %,

c) wysokość budynków – maksimum 16 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe – w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, bez określania wskaźnika;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,

b) łączne zagospodarowanie z terenem 9U.

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

**§ 50.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12MW** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 %,
  - c) wysokość budynków – maksimum 16 m,
  - d) dachy – płaskie,
  - e) miejsca postojowe – zgodnie z § 31;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się budowę wiatrołapów, z uwzględnieniem ustaleń § 8.

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

**§ 51.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13ZP,KX** **przeznacza się pod zieleń urządzoną oraz parking**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone **w dziale II**.
3. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ustala się:
    - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40 % terenu (nie dotyczy części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX”),
    - b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,
    - c) zagospodarowanie terenu jako jedno zamierzenie budowlane, **z uwzględnieniem § 19 ust. 2**,
    - d) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych,
    - e) utrzymanie ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako ogólnodostępnego (publicznie dostępnego);
  - 2) zakazuje się budowy budynków.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 52.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **14.1MW,U** i **14.2MW,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
  - 1) **części terenów wyznaczone liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” przeznacza się w całości pod zabudowę usługową;**
  - 2) **budynki objęte ochroną w planie przeznacza się w całości pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną;**
  - 3) **część terenu 14.1MW,U wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” w ramach przeznaczenia uzupełniającego przeznacza się pod zieleń urządzoną.**
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone **w dziale II**.
4. W odniesieniu do niezabytkowych budynków objętych ochroną obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.
5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
    - a) powierzchnia zabudowy:
      - dla części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 65 %,
      - dla części terenu 14.1MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C” i „D” – maksimum 50 %,
      - dla pozostałych części terenów – maksimum 40 %,



b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – nie określa się,
- dla części terenu 14.1MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C” i „D” w przypadku realizacji funkcji usługowej – nie określa się,
- dla części terenu 14.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – 60 %,
- dla pozostałych części terenów – 25 %,

c) wysokość budynków – maksimum 16 m, przy czym:

- dla części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – minimum 6 m, maksimum 8 m,
- dla części terenu 14.1MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C” i „D” – maksimum 15 m,

d) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

e) miejsca postojowe:

- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **zgodnie z § 31 ust. 2,**
- dla zabudowy usługowej na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – **zgodnie z § 31 ust. 3,**
- dla zabudowy na częściach terenu 14.1MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C” i „D” – **zgodnie z § 31 ust. 4;**

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

b) zagospodarowanie części terenu 14.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 11 ust. 3.**

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

**§ 53.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15UO** **przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. **Jako przeznaczenie uzupełniające terenu**, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) usługi z zakresu administracji, gastronomii, handlu oraz zamieszkania zbiorowego;

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczony pod lokalizację **inwestycji celu publicznego**.

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

5. W odniesieniu do niezabytkowego budynku objętego ochroną obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.

6. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 %,

c) wysokość budynków – maksimum 12 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe – **zgodnie z § 31;**

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,
- b) nawiązanie formą architektoniczną i podziałami elewacji nowej zabudowy do istniejącego niezabytkowego budynku objętego ochroną, z wyróżnieniem nowej części zastosowanymi materiałami wykończenia elewacji,
- c) docelową rozbiorę istniejących budynków garażowych i gospodarczych.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 54.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16MW,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. W odniesieniu do budynku ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3.**

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

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %,
- c) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 31**;

2) ustala się obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

**§ 55.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17MW,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

1) **partery budynków położonych bezpośrednio w pierzei 2KD-Z ul. Bohaterów Getta i Al. J. Piłsudskiego** **przeznacza się pod usługi**;

2) **część terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „A”** **przeznacza się w całości pod usługi**;

3) **część terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „KPL”** **w ramach przeznaczenia uzupełniającego** **przeznacza się pod przestrzeń publiczną - plac**;

4) **część terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”** **w ramach przeznaczenia uzupełniającego** **przeznacza się pod zielenią urządzoną.**

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

4. W odniesieniu do budynków niezabytkowych budynków objętych ochroną obowiązują ustalenia zawarte **w rozdziale 3.**

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – 50 %
  - dla pozostałej części terenu – nie określa się,

c) wysokość budynków:

- maksimum 35 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 8 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe:

- zgodnie z ustaleniami § 31,

- dla zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – zgodnie z § 31 ust. 3;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

b) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem § 7 ust. 2,

c) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 11 ust. 3,

d) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPL”:

- jako jedno zamierzenie budowlane, z dopuszczeniem etapowania,

- z ujednoczeniem materiału i kolorystyki nawierzchni, murków i innych trwałych elementów zagospodarowania terenu,

- z uwzględnieniem wejść do lokali usługowych oraz otaczających przestrzeni publicznych,

- z zastosowaniem zieleni urządzonej.

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

**§ 56.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18.1KPL,ZP** przeznaczają się pod plac oraz zieleni urządzonej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

1) ustala się:

a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50 % terenu,

b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

c) zagospodarowanie terenu – jako jedno zamierzenie budowlane, z uwzględnieniem § 19 ust. 2,

d) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych;

2) zakazuje się budowy budynków.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 57.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18.2MW,U** przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, część terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” przeznaczają się w całości pod usługi.

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

4. W odniesieniu do budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz niezabytkowego budynku objętego ochroną obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 80 %,

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” i „D” – maksimum 60 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej – 20 %,

- dla pozostałych części terenu – nie określa się,

c) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 7 m, maksimum 12 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D” – maksimum 13 m,

- dla pozostałych części terenu – maksimum 16 m,

d) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

e) miejsca postojowe – zgodnie z § 31;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

b) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2.**

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

**§ 58.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19MW** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **jako przeznaczenie uzupełniające, usługi:**

1) **ustala się w parterze budynku położonego przy Al. J. Piłsudskiego 17;**

2) **dopuszcza się w parterze budynku położonego przy Al. J. Piłsudskiego 15.**

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %,

c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 16 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe – zgodnie z § 31;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych,

b) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2;**

3) **dopuszcza się budowę wiatrolapów – z uwzględnieniem ustaleń § 8.**

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

**§ 59.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20MW,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

- 1) część terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „A” przeznaczona się w całości pod usługi;
- 2) część terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” w ramach przeznaczenia uzupełniającego przeznaczona się pod zielenią urządzonej.

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

4. W odniesieniu do budynków niezabytkowych budynków objętych ochroną obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 60 %,
- dla pozostałych części terenów – maksimum 35 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – 25 %,
- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – 60 %,
- dla pozostałych części terenów – nie określa się,

c) wysokość budynków:

- maksimum 38 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 8 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe:

- zgodnie z **§ 31**,
- dla zabudowy lokalizowanej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – zgodnie z **§ 31 ust. 3**;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

b) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z **uwzględnieniem § 7 ust. 2**,

c) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej – zgodnie z **§ 11 pkt 3**.

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

**§ 60. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21U** przeznaczona się pod zabudowę usługową z zakresu inwestycji celu publicznego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

**2.** Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się usługi inne, niż określono w **ust. 1**.

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

4. W odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 65 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,

c) wysokość budynków – maksimum 16 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe:

- zgodnie z § 31,

- dla inwestycji celu publicznego – w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, bez określania wskaźnika;

2) ustala się obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

3) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w otoczeniu obiektów zabytkowych, **z zastrzeżeniem § 14:**

a) nakazuje się:

- kontynuację zabudowy z uwzględnieniem podziałów elewacji, gzymsów, detalu architektonicznego,

- zachowanie ceglanych elewacji budynków,

- zagospodarowanie części terenu położonej między istniejącym budynkiem zabytkowym a 10KD-D ul. Częstochowską jako przestrzeni publicznej – placu ściśle związanego z funkcjonowaniem zespołu budynków,

- utrzymanie ogólnodostępnego (publicznie dostępnego) ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu np. w formie pasażu, o którym mowa w **lit. b**,

b) dopuszcza się:

- zmianę sposobu użytkowania, istniejących budynków,

- przebudowę oraz remont istniejących budynków zabytkowych,

- rozbudowę i funkcjonalne połączenie istniejących budynków zabytkowych z nową zabudową formą przeszklonego pasażu, tworzącego z budynkami istniejącymi spójną architektonicznie i funkcjonalnie całość,

c) zakazuje się docieplenia budynków z zewnątrz;

4) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – **z zastrzeżeniem ust. 7.**

7. Dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” w przypadku, o którym mowa w ust. 2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 61.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **22MW,U i 23MW,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. W odniesieniu do budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz niezabytkowego budynku objętego ochroną obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3.**

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

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 80 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – 25 %,

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – nie określa się,

- c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 16 m,
- d) dachy:
  - płaskie,
  - w przypadku rozbudowy – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
- e) miejsca postojowe – zgodnie z § 31;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych,
  - b) zabudowę w formie pierzejowej,
  - c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2;**
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

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

**§ 62.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **24U,KX** przeznaczony jest pod zabudowę usługową oraz parkingi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczony pod **inwestycję celu publicznego**.

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

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 45 %,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15 %,
- c) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – zgodnie z § 31;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,
- b) zabudowę i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem strefy ochronnej od obszaru kolejowego – zgodnie z § 26;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 63.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25ZP** przeznaczony jest pod zielenią urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

1) ustala się:

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50 % terenu,
- b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,
- c) zagospodarowanie terenu:
  - jako jedno zamierzenie budowlane, **z uwzględnieniem § 19 ust. 2,**
  - w powiązaniu funkcjonalno-przestrzennym z terenami zieleni urządzonej – bulwarami rzeki Białej (poza granicami planu),

- d) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych oraz bulwarów rzeki Białej (poza granicami planu);
- 2) zakazuje się budowy budynków.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 64.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku

**§ 65.** Traci moc uchwała Nr XXXII/346/04 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Piłsudskiego, Poleskiej i Włókienniczej w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 199, poz. 2772, z 2011 r. Nr 183, poz. 2207, z 2016 r. poz. 844 i 4021).

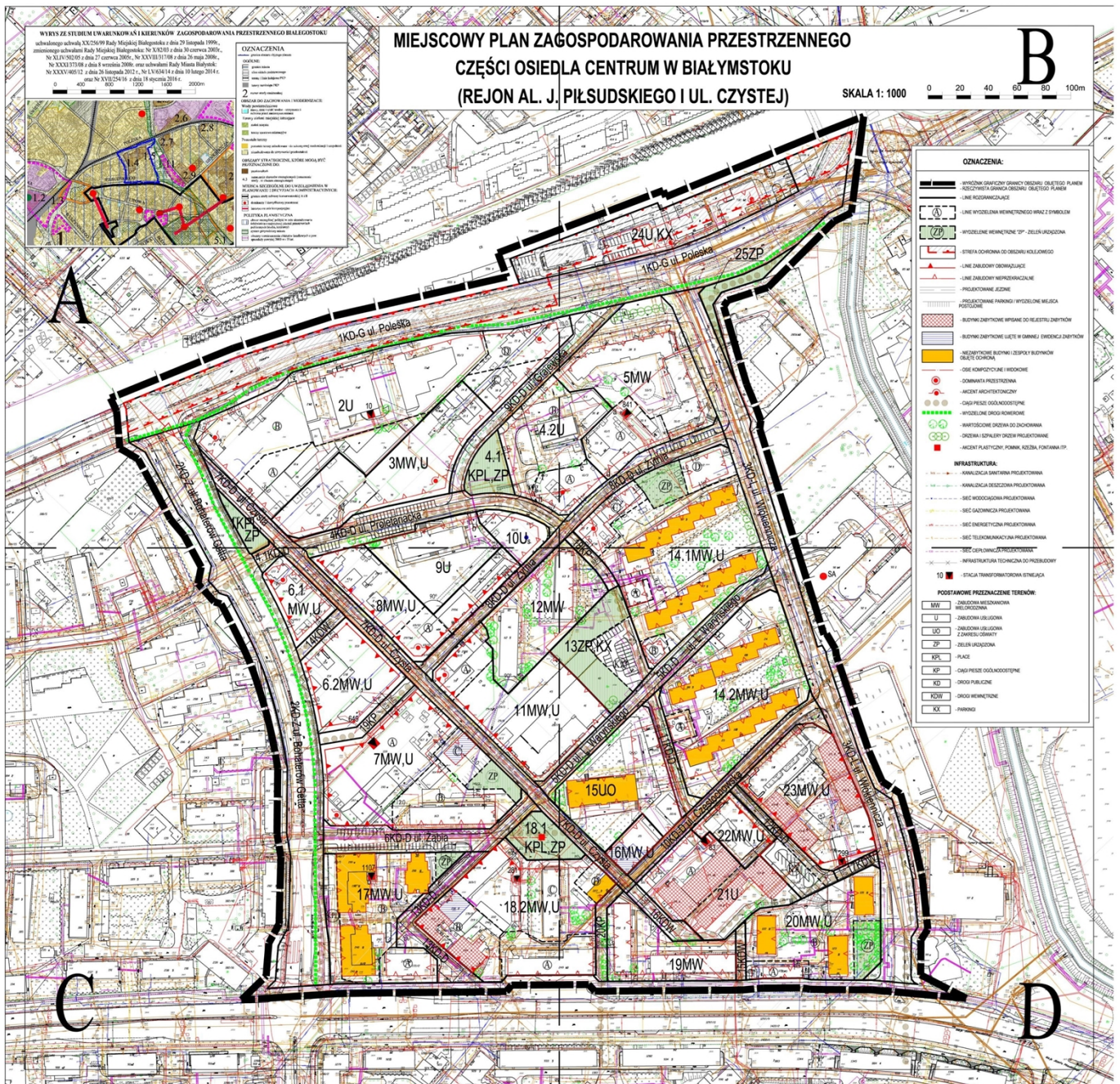
**§ 66.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Mariusz Krzysztof Gromko**

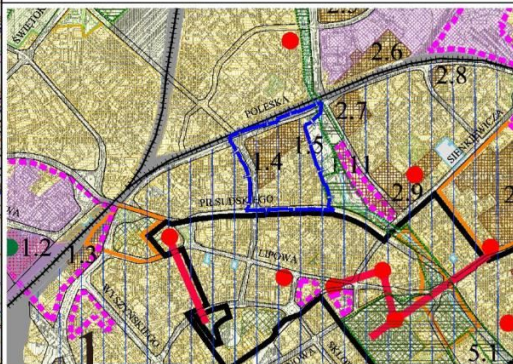
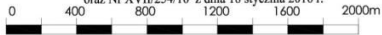


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Białystok  
 z dnia.....2017 r.



# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIALEGOSTOKA

uchwalonego uchwałą XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. oraz Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.



## OZNACZENIA

granica obszaru objętego planem

OGÓLNE:

granica miasta

obszar planu zagospodarowania

tereny i linie kolejowe PKP

linia graniczna PKP

2 stacja strefy strukturalnej

## OBZAR DO ZACHOWANIA I MODERNIZACJI

Wody powierzchniowe

strefy strefy oświatowej - utrzymanie i

schowki przed realizacją planu

Tereny zieleni miejskiej istniejące

zieleni miejskiej

tereny sportowo-rekreacyjne

Pozostałe tereny

potencjalne tereny zabudowane - do realizacji wód modernizacji i uzupełnienia

inwestycyjne do utrzymania i przebudowy

OBZARY STRATEGICZNE, KTÓRE MOGĄ BYĆ

PRZEZNACZONE DO:

przekształcenia

4.3 wyznaczenie obszarów strategicznych (omówienie

strefy - w obszarze strategicznym)

MIĘSCA SZCZEGÓLNE DO UWZGLĘDNIENIA W

PLANOWANIU I DECYZJACH ADMINISTRACYJNYCH:

pasmo strefy oświatowej kwateronowej A i B

strefy oświatowej i identyfikatory przynależności

strefy oświatowej

POLITYKA PLANISTYCZNA

obszar strategiczny polityki w celu skoordynowania

inwestycji o najwyższej jakości pracowniczych

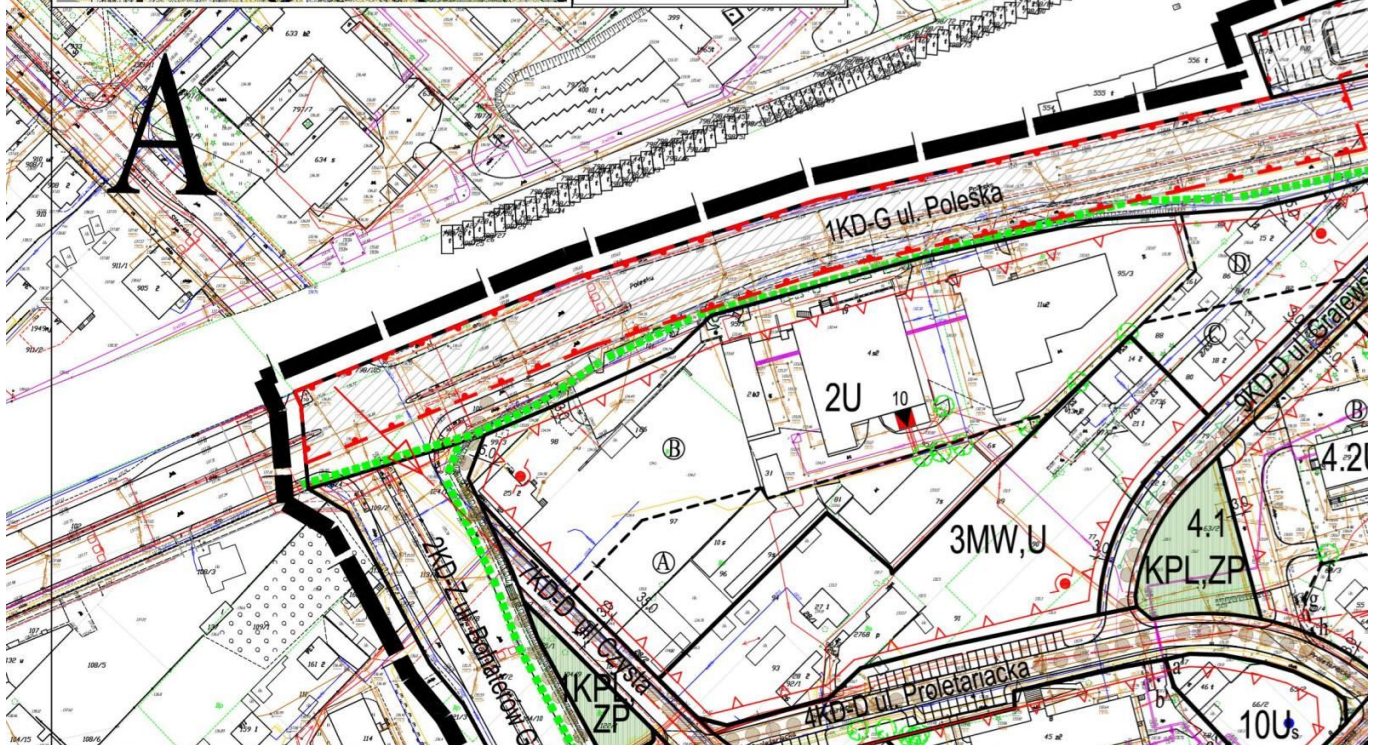
inwestycyjnych (inwestycyjnych)

systemy przyrodnicze miasta

obszary rezerwacji obszarów handlowych o pow.

oprzeżony powyżej 2000 m<sup>2</sup> i ha

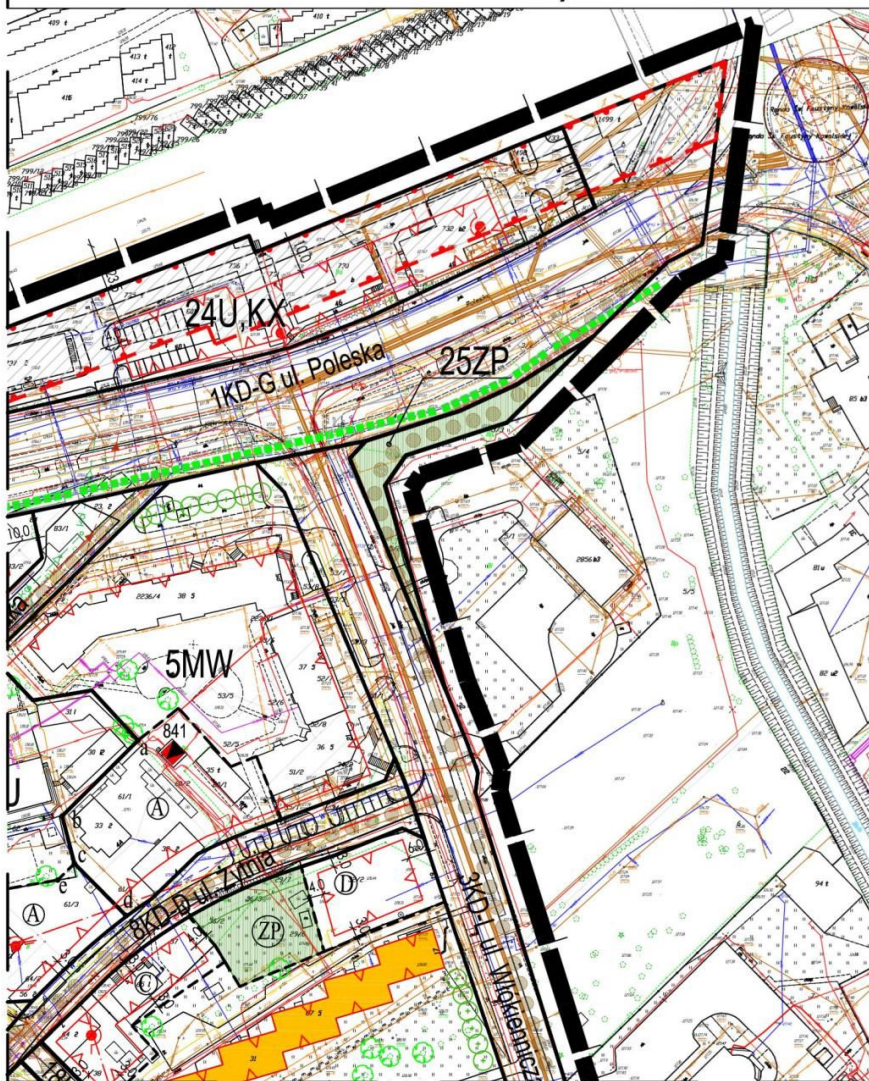
# MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA CZĘŚCI OSIEDLA (REJON AL. J.)



# GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LA CENTRUM W BIAŁYMSTOKU PIŁSUDSKIEGO I UL. CZYSTEJ)

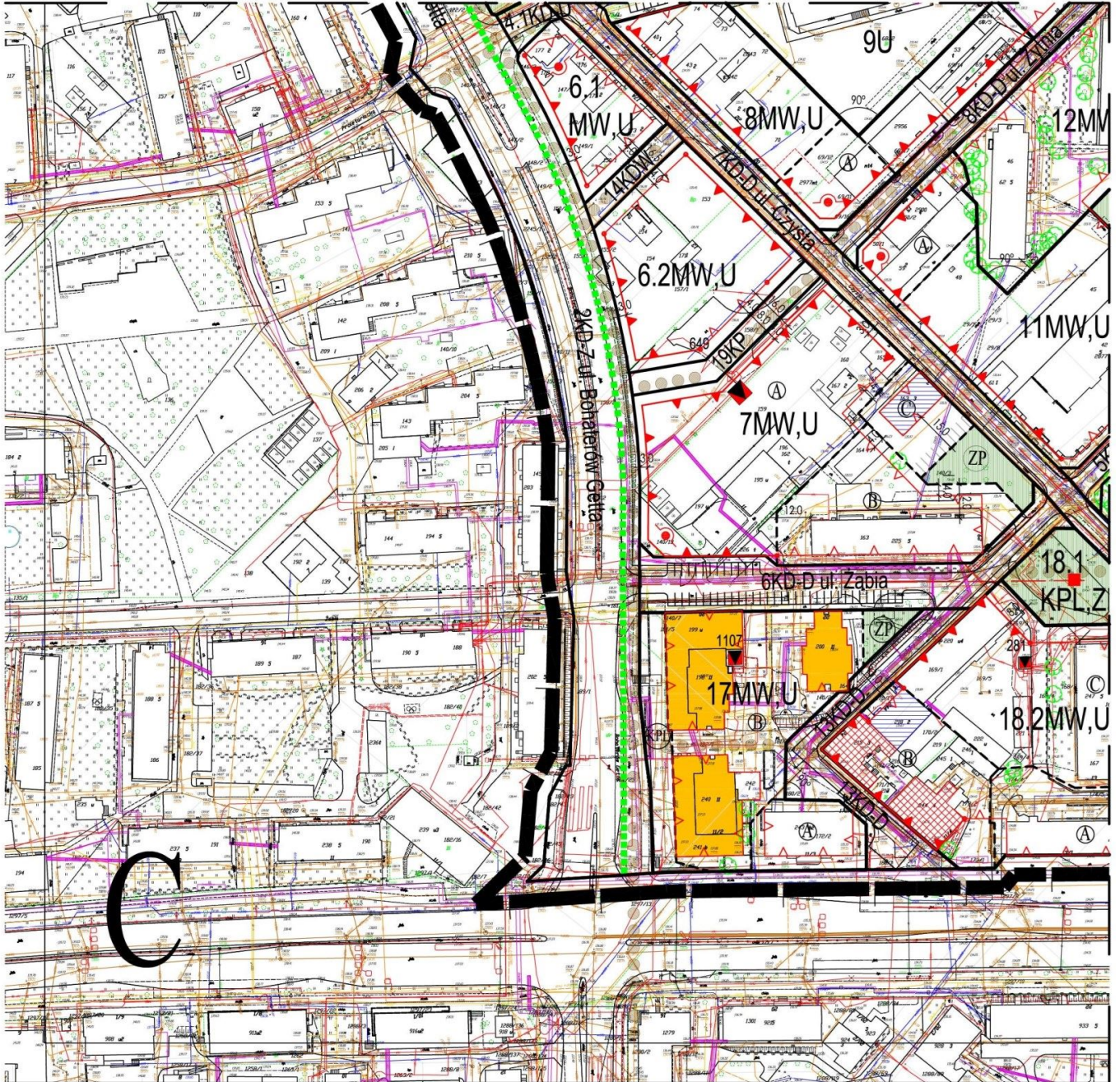
# B

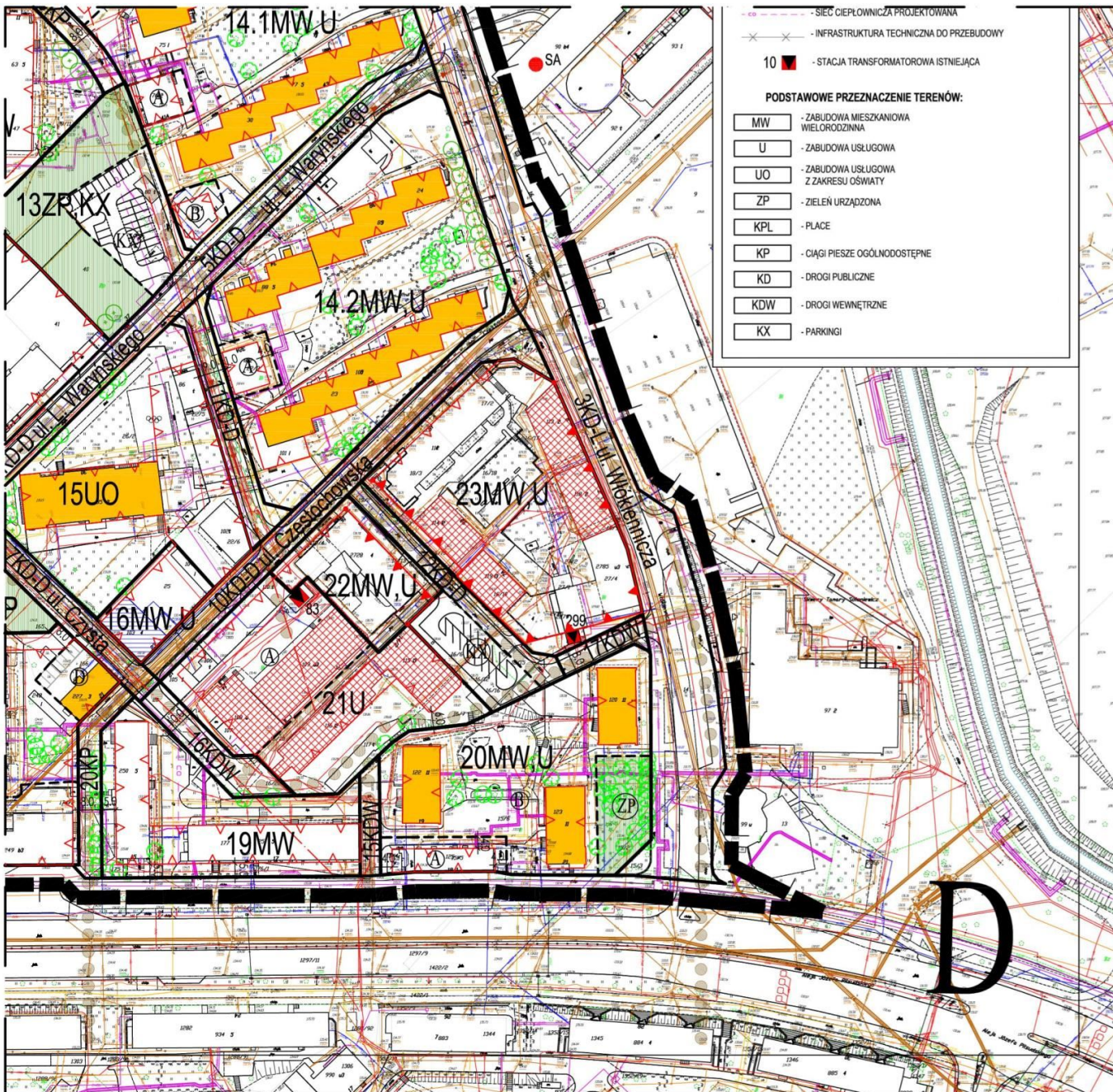
SKALA 1: 1000



**OZNACZENIA:**

	- WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	- RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	- LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBOLEM
	- WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE 'ZP' - ZIELEŃ URZĄDZONA
	- STREFA OCHRONNA OD OBSZARU KOLEJOWEGO
	- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	- LINIE ZABUDOWY NIENAPRZĘKACZALNE
	- PROJEKTOWANE JEZDZIE
	- PROJEKTOWANE PARKINGI / WYDZIELENIE MIEJSCA POSTOJOWE
	- BUDYNKI ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	- BUDYNKI ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	- NIEZABYTKOWE BUDYNKI I ZESPOŁY BUDYNKÓW OBJĘTE OCHRONĄ
	- OSIE KOMPOZYCYJNE I WIDOKOWE
	- DOMINANTA PRZESTRZENNA
	- AKCENT ARCHITEKTONICZNY
	- CIĄGI PIESZE OGÓLNODOSTĘPNE
	- WYDZIELENIE DROGI ROWEROWE
	- WARTOŚCIOWE DRZEWA DO ZACHOWANIA
	- DRZEWA I SZPALERY DRZEW PROJEKTOWANE
	- AKCENT PLASTYCZNY, POMNIK, RZĘBIA, FONTANNA ITP.
<b>INFRASTRUKTURA:</b>	
	- KANALIZACJA SANITARNA PROJEKTOWANA
	- KANALIZACJA DESZCZOWA PROJEKTOWANA
	- SIĘĆ WODOCIĄGOWA PROJEKTOWANA
	- SIĘĆ GAZOWNICZA PROJEKTOWANA
	- SIĘĆ ENERGETYCZNA PROJEKTOWANA
	- SIĘĆ TELEKOMUNIKACYJNA PROJEKTOWANA





**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej)**

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

**I. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:**

- 1) ponownego przeanalizowania zapisu § 42 ust. 4 pkt 2 lit. b w celu umożliwienia planowanej lokalizacji budynku na terenie o symbolu 2U (zgodnie z załącznikiem);
- 2) przeznaczenia terenu 4.2U na inwestycję celu publicznego;
- 3) zmiany wysokości budynków na części terenu 14.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D” na minimum 8 m, maksimum 15 m;
- 4) ustalenia dla części terenu 14.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D” maksymalnej powierzchni zabudowy na 65 %;
- 5) przeznaczenia części terenu 14.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” (przyległej do wydzielenia wewnętrznego „D”) pod nawierzchnie utwardzone – parkingi.

**II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:**

- 1) zachowania budynku przy ul. Czystej 5/1 (teren 7MW,U) ze względu na wartości historyczne;
- 2) umożliwienia budowy wiaty na części terenu 14.1MW,U wyznaczonej wydzieleniem wewnętrznym „C”;
- 3) odstąpienia od ustalania w projekcie planu 30 % stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu 6.2MW,U;
- 4) pozostawienia ul. Żytniej w formie ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu;
- 5) umożliwienia ogrzewania drewnem budynku położonego na części terenu 14.1MW,U wyznaczonej wydzieleniem wewnętrznym „C”;
- 6) zawężenia planowanej szerokości ulicy Grajewskiej o 1 m lub 2 m;
- 7) odsunięcia linii rozgraniczających projektowanej ulicy Waryńskiego od budynku numer 38 o 1 m, w stronę budynku numer 43;
- 8) projektowanego przebiegu ulicy Waryńskiego i jej skrzyżowania z ulicą Włókienniczą na wysokości bloku nr 38 i pozostawienia ulicy na tym odcinku w jej obecnym przebiegu;
- 9) odstąpienia od określania w planie maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 10) powiększenia projektowanego w rejonie ulicy Waryńskiego parkingu o 20 dodatkowych miejsc postojowych (dotyczy działki numer geod. 40);
- 11) przeniesienia miejsc postojowych dla niepełnosprawnych z projektowanego parkingu w bezpośrednie sąsiedztwo budynku przy ul. Waryńskiego 32A.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2017 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Piłsudskiego, Poleskiej i Włókienniczej w Białymstoku uchwalonego uchwałą Nr XXXII/346/04 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 199, poz. 2772, z 2011 r. Nr 183, poz. 2207, z 2016 r. poz. 844 i 4021).

Obowiązujący plan wymagał zmiany z powodów merytorycznych, w tym m.in. konieczności:

- korekty nieprecyzyjnych zapisów w kontekście obecnego i projektowanego zagospodarowania,
- ustalenia zasad przebudowy i zmiany sposobu użytkowania parterów istniejących budynków, w tym mieszkalnych wielorodzinnych,
- określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z uaktualnieniem wykazu budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- zweryfikowania parametrów wysokościowych projektowanej zabudowy,
- określenia sposobu zagospodarowania wnętrza urbanistycznych,
- korekty rozwiązań komunikacyjnych z zachowaniem historycznych ciągów pieszych i zapewnieniem ich kontynuacji.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVII/441/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia zawarte w projekcie uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, a także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, kolorystykę obiektów i pokrycie dachów, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mają być wykonane) oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 - rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

W projekcie planu utrzymano przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, określono zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej i ochrony wartościowego drzewostanu. Określono gabaryty nowej zabudowy oraz zasady kształtowania wnętrza urbanistycznych, określono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych.

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” opracowanej w październiku 2014 r. przedstawiony jest jako „w trakcie sporządzania”. Jego opracowanie i kontynuacja procedury planistycznej zostały uznane za zasadne. Opracowanie planu jest więc zgodne z ww. analizą. Uchwała w sprawie aktualności „Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białegostoku” została przedstawiona na LXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 października 2014 r. Radni uchwały nie podjęli.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r. oraz Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. oraz Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r., obszar objęty projektem planu oznaczony został jako:

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



- obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania śródmieścia o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych (studia, konkursy).

Ponadto część obszaru do objęcia planem została oznaczona jako:

- 1.4 – obszary do przekształcenia zagospodarowania, predysponowane do zabudowy związanej z usługami, handlem i administracją, o znaczeniu ponadlokalnym a także mieszkalnictwem,

- 1.5 – zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany teren znajduje się w strefie strukturalnej 1. Funkcje podstawowe na tym terenie to: administracja i usługi ogólnomiejskie oraz usługi centrowe ponadlokalne. Funkcje uzupełniające to: mieszkalnictwo z usługami, działalność produkcyjna, przetwórcza i nieuciążliwe rzemiosło oraz rekreacja i sport. Funkcja wykluczona to przemysł uciążliwy.

**Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”.**

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

Projekt uchwały w sprawie planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m.in.: składanie wniosków i uwag do projektu planu, udział w dyskusjach publicznych oraz w spotkaniach z mieszkańcami – zarówno na osiedlu, jak również na posiedzeniach Komisji Zagospodarowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska.

W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Udział społeczny w procedurze sporządzania przedmiotowego projektu planu był bardzo duży. Do projektu planu wpłynęły 24 wnioski. Zarządzeniem Nr 4293/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 25 marca 2014 r. uwzględniono 6 wniosków, nieuwzględniono w części 13 wniosków oraz nieuwzględniono w całości 5 wniosków.

Projekt planu był czterokrotnie wykładany do publicznego wglądu – pierwszy raz został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.10 do 30.10.2014 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 13.11.2014 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 2/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 08 grudnia 2014 r., zmienionym zarządzeniem Nr 297/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 lutego 2017 r. Ostatecznie uwzględniono 11 uwag, nieuwzględniono w części 2 uwag oraz 5 uwag nieuwzględniono w całości.

Ustalenia projektu planu zmieniono odpowiednio, a następnie powtórzono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.10 do 27.10.2015 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 10.11.2014 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1044/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 01 grudnia 2015 r. Uwzględniono 2 uwagi, nieuwzględniono w części 3 uwag, a 4 uwag nieuwzględniono w całości.

Następnie w projekcie planu ponownie wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające głównie z uwzględnienia uwag, a następnie powtórzono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie. Projekt planu został kolejny raz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.04 do 08.05.2017 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 22.05.2017 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 700/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 czerwca 2017 r. Uwzględniono 3 uwagi, 2 uwagi zostały nieuwzględnione w całości, a 1 uwagę uznano za bezprzedmiotową.

W związku z uwzględnieniem uwag w projekcie planu ponownie wprowadzono zmiany, a następnie w niezbędnym zakresie powtórzono procedurę planistyczną. Projekt planu w zakresie wprowadzonych zmian ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16.08. do 05.09.2017 r. W przewidzianym ustawowo terminie (do 19.09.2017 r.) nie wniesiono uwag.

**Ostatecznie, po czterokrotnym wyłożeniu projektu planu, 5 uwag zostało częściowo nieuwzględnionych,**

**a 11 uwag zostało nieuwzględnionych w całości.** Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w części:**

**Ad. pkt 1** Linie zabudowy nieprzekraczalne wyznaczają obszar, w obrębie którego projektowana zabudowa może być lokalizowana. W celu bardziej precyzyjnego określenia sposobu sytuowania budynku na działce wprowadzane są dodatkowe ustalenia. Stąd w projekcie planu zawarto zapis o sytuowaniu minimum 70 % ścian frontowych równoległe do linii zabudowy nieprzekraczalnej od strony terenu 1KPL,ZP.

Taki zapis – w przypadku terenu 2U – miał na celu sytuowanie budynku elewacją frontową od strony ulicy Czystej (terenu 1KPL,ZP), ponieważ przedmiotowa pierzeja będzie eksponowana i widoczna zarówno z ulicy Bohaterów Getta, jak i jej skrzyżowania z ulicą Poleską.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przyjmuje się, że określenie „elewacja frontowa” dotyczy elewacji znajdującej się od strony frontu działki tzn. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

W szczególnych przypadkach działek narożnych, których obsługa możliwa jest z więcej niż jednej przylegającej ulicy, należałoby pozostawić kwestię obsługi i lokalizacje frontu budynku zależnie od lokalnych uwarunkowań i zamierzeń inwestycyjnych, niejednokrotnie determinujących zarówno formę, jak i układ funkcjonalny oraz technologię budynku. Taka dowolność – w ramach ustaleń projektu planu – jest dopuszczalna. Jednocześnie, w celu kształtowania ładu przestrzennego i wzajemnych powiązań przestrzennych i widokowych obszaru, wprowadzanie dodatkowych zapisów określających sposób kształtowania formy przestrzennej planowanej zabudowy, szczególnie w centrum miasta jest jak najbardziej uzasadnione.

W celu wytworzenia odpowiedniej obudowy ulicy w projekcie planu utrzymano ustalenie dotyczące sytuowania minimum 70 % ścian tworzących elewacje budynków – równoległe do wskazanych linii zabudowy nieprzekraczalnej. Przedmiotowy zapis jednak odpowiednio skorygowano, bez odniesienia do elewacji frontowej.

**Ad. pkt 2** W projekcie planu teren 4.2U został przeznaczony pod zabudowę usługową. Oznacza to, że na tym terenie możliwa jest realizacja wszelkich usług – z wyjątkiem usług wymienionych w § 24 pkt 1-3 tj. obiektów obsługi komunikacji, warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich, usług pogrzebowych oraz wyrobu trumien i nagrobków.

Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” inwestycje celu publicznego wymienione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są już realizowane – co znalazło odzwierciedlenie w zapisach projektu planu.

Ograniczenie przeznaczenia na części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – ze względu na strukturę własności (działki prywatne) oraz ustalenia obowiązującego planu (szeroki zakres usług) wyłącznie do inwestycji celu publicznego nie jest konieczne i w tym zakresie uwagę uwzględniono.

Ponadto, przeznaczenie części terenu 4.2U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” pod usługi (zgodnie z ustaleniami projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu) pozwala również na lokalizację inwestycji celu publicznego.

**Ad. pkt 3** Minimalną wysokość zabudowy ustala się w planach w przypadkach, w których szczególnie istotne jest zapewnienie odpowiedniej obudowy głównych przestrzeni publicznych – placów i ulic. Na terenach, na których zabudowę należy realizować jako zwartą, lokalizowaną po granicy działek budowlanych, ustalenie w planie miejscowym, poza maksymalną, także minimalnej wysokości zabudowy porządkuje wysokości budynków i służy wytworzeniu ładu przestrzennego.

Zabudowa lokalizowana wzdłuż ul. Żytniej (8KD-D), rozdzielona terenem zieleni urządzonej, nie będzie tworzyła zabudowy ciągłej, zwartej, więc ustalenie minimalnej wysokości zabudowy nie jest konieczne.

Mając na uwadze powyższe, w projekcie planu odstępuje się od ustalania minimalnej wysokości zabudowy na częściach terenu 14.1MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C” i „D”, zaś maksymalna wysokość zabudowy została ustalona na 15 m – zgodnie z treścią uwagi.

**Ad. pkt 4** Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 16 projektu tekstu planu ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich

części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych”.

Dla terenu 14.1MW,U maksymalna powierzchnia zabudowy została ustalona na 40 % działki budowlanej. Jedynie dla części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” powierzchnię zabudowy ustalono na maksimum 65 %, przy czym jest ona zbliżona do powierzchni zabudowy istniejących budynków na istniejących działkach budowlanych.

Wyznaczane w planach miejscowych linie zabudowy determinują wielkość powierzchni zabudowy na poszczególnych terenach. Linie zabudowy nieprzekraczalnej na części terenu 14.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D”, nawet po ich skorygowaniu zgodnie z wnioskiem, nie pozwolą na zabudowanie powierzchni większej niż 50 % działki budowlanej.

W związku z powyższym, po ponownym przeanalizowaniu ustaleń projektu planu, maksymalna powierzchnia zabudowy dla części terenu 14.1MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C” i „D” została zwiększona z 40 % do 50 % powierzchni działki budowlanej.

**Ad. pkt 5** Zgodnie z ustaleniami projektu planu część terenu o symbolu 14.1MW,U wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” przeznacza się do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej. W jej zagospodarowaniu dopuszcza się m.in. realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych. W przedmiotowym przypadku nie określono jednak maksymalnej powierzchni, jaką takie nawierzchnie mogłyby zająć.

Przeznaczenie części ww. wydzielenia wewnętrznego „ZP” pod nawierzchnie utwardzone – parkingi dla zabudowy realizowanej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D” byłoby nieuzasadnione. Mając na względzie zmieniony względem obowiązującego planu przebieg ul. Żytnej przeznaczenie działki numer geod. 32/1 pod drogę nie będzie konieczne. Działka ta zgodnie z projektem planu będzie mogła zostać zagospodarowania łącznie z działką numer 32/2 pod zabudowę.

W związku powyższym, ustalenia projektu planu dotyczące części terenu 14.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” zostały doprecyzowane o ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w całości:**

**Ad. pkt 1** W obowiązującym planie miejscowym dla tego terenu cały kwartał zabudowy wyznaczony ulicami: Czystą, Żabią i ulicą projektowaną (ul. Bohaterów Getta) przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. W odniesieniu do budynków istniejących, w tym przy ul. Czystej 5/1, obowiązuje zapis: „istniejące budynki nie przeznaczone do trwałej adaptacji docelowo do likwidacji, dopuszcza się jedynie możliwość ich remontów, bez możliwości rozbudowy”.

Projekt planu nie zakłada likwidacji przedmiotowego budynku, umożliwia jego dalsze funkcjonowanie oraz prowadzenie działań inwestycyjnych i adaptację do funkcji mieszkalnych lub usługowych.

Budynek położony przy ul. Czystej 5/1 nie jest objęty żadną formą ochrony zabytków (wpisem do rejestru zabytków ani gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków). Jest on jednak w złym stanie technicznym, który może uniemożliwić zachowanie zabytkowej substancji mimo ewentualnego formalnego objęcia go ochroną – czy to planistyczną, czy inną formą ochrony zabytków. Z tego powodu w projekcie planu nie został objęty ochroną.

**Ad. pkt 2** Teren o symbolu 14.1MW,U w projekcie planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej. Zgodnie z § 3 ust 1 pkt 15 - ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury. Wiata również mieści się w tym katalogu.

Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu (§ 52 ust. 5 pkt 1 lit. c) wysokość budynków na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C” i „D” ustalono na maksimum 12 m.

Biorąc pod uwagę powyższe, na terenie o symbolu 14.1MW,U, realizacja wiaty jest możliwa i ustalenia projektu planu nie wymagają zmiany w tym zakresie. W związku z tym uwagi nie uwzględniono.

**Ad. pkt 3** Obowiązek ustalania w planie renty planistycznej wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust. 2. pkt 12 tej ustawy: „W planie

miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4<sup>o</sup>. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Jednocześnie należy podkreślić, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustala się wartości nieruchomości, a jedynie określa się stawkę procentową, którą należy naliczyć od ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości.

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

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

W obowiązującym planie miejscowym przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem 3.4MW,U i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami, placami zabaw i zielenią urządzoną. Dla przedmiotowego terenu nieprzekraczalną wysokość nowej zabudowy ustala się na 15 m i nie mniej niż 9 m, a minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 25 % powierzchni terenu inwestycji. W projekcie planu parametry te ulegają zmianie - wysokość zabudowy na terenie obejmującym przedmiotową nieruchomość (oznaczonym w projekcie symbolem 6.2MW,U) ustalono na minimum 12 m, maksimum 16 m, przy czym dodatkowo w pasie terenu o szerokości maksimum 30 m od linii rozgraniczającej teren i 2KD-Z ul. Bohaterów Getta dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy maksimum do 21 m. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną w projekcie określono na 10 % działki budowlanej.

Biorąc pod uwagę fakt, że projekt planu wyznacza korzystniejsze parametry inwestycyjne, uzasadnionym jest ustalenie 30 % stawki planistycznej i pozostawienie zbadania faktycznego wzrostu wartości nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu, który w operacie szacunkowym szczegółowo zbada i potwierdzi czy wzrost nastąpił i jakiego rzędu wartości.

**Ad. pkt 4** Nazewnictwo i klasyfikację dróg regulują przepisy – ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zgodnie z art. 1 ww. ustawy cyt.: „Drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych”. Drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi (art. 8 ust. 1 ww. ustawy). W obowiązujących przepisach nie występuje określenie ciągu pieszo-jezdnego. Ustalony w obowiązującym planie ciąg pieszo-jezdny, zgodnie z powyższą klasyfikacją, należałoby więc zaliczyć do dróg wewnętrznych.

W projekcie planu ulica Żytnia (8KD-D) została wyznaczona z uwzględnieniem istniejących linii rozgraniczających ulicy – jedynie w rejonie jej skrzyżowań z ulicą Czystą i ulicą Proletariacką (3KD-L) wyznaczone zostały narożne ścięcia 5x5 m. Jest to podyktowane względami bezpieczeństwa ruchu oraz koniecznością zachowania widoczności w obrębie skrzyżowania w celu bezpiecznego wykonywania manewrów – szczególnie w zabudowie zwartej, jaka zgodnie z projektem planu może być realizowana wzdłuż ww. ulicy.

Ulica Żytnia funkcjonuje obecnie jako publiczna droga gminna. W projekcie planu założono, że docelowo łączyć będzie ulicę Czystą z ulicą Proletariacką – i z tego względu została wyznaczona również jako droga publiczna. Takie jej zakwalifikowanie nie przesądza jednak o ostatecznym kształcie i charakterze ulicy. W projekcie planu określono jedynie jej szerokość w liniach rozgraniczających (zgodnie z odczytem z rysunku projektu planu) i jezdnią 1x2 pasy ruchu. Pozostałe jej elementy, ich parametry i rozmieszczenie oraz kwestia wyodrębnienia jezdni lub wykonania ulicy jako jednoprzestrzennej zostaną określone w projekcie budowlanym drogi.

**Ad. pkt 5** Projekt planu na przedmiotowym obszarze, docelowo jako podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło, zakłada ogólnomiejskie sieci ciepłownicze. Dodatkowo w projekcie dopuszcza się stosowanie lokalnych

lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach: uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach, wykorzystania energii elektrycznej oraz spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych.

W związku z pogorszeniem stanu jakości powietrza w mieście i przekroczonymi normami benzo(a)pirenu, pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5, w projekcie planu przyjęto ogólną, stosowaną w ostatnich latach na obszarze całego śródmieścia Białegostoku, zasadę dotyczącą dopuszczalnych źródeł ciepła. Będzie ona miała znaczenie i zastosowanie w praktyce jedynie w przypadku ewentualnej przyszłej wymiany pieca lub całej instalacji grzewczej – gdy badana będzie zgodność takiej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego.

Nie oznacza to jednak, że z dniem wejścia w życie planu obowiązkowej wymianie podlegać będą wszystkie piece przeznaczone do spalania paliw stałych (węgla, drewna itp.). Instalacje tego typu mogą być nadal użytkowane.

Na terenie miasta podejmowanych jest wiele działań z zakresu poprawy jakości powietrza, takich jak projekt „Modernizacja indywidualnych źródeł energii cieplnej lub elektrycznej w Białymstoku”. Należy zauważyć, że przywrócenie naruszonych standardów jakości powietrza poprawi warunki życia mieszkańców, podwyższy standard cywilizacyjny oraz lepszą jakość życia w aglomeracji.

**Ad. pkt 6** Poszerzenie istniejącej ulicy Grajewskiej (obecnie w najszerszym miejscu ma ona jedynie 5 m) do 10 m jest niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy usługowej i mieszkalnej wielorodzinnej, jaka może powstać na przyległych działkach położonych na terenie 2U i 3MW,U.

Szerokość ul. Grajewskiej w projekcie planu ostatecznie ustalono na 10 m. Taką szerokość w przedmiotowym projekcie ustalono także dla innych ulic dojazdowych, m.in. ul. L. Waryńskiego (14KD-D) oraz ul. Częstochowskiej (10KD-D). Jest to minimalna szerokość drogi tej klasy technicznej określona w § 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**Ad. pkt 7 i 8** Ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebieg ulicy L. Waryńskiego (5KD-D) oraz jej skrzyżowanie z ulicą Włókienniczą zostały utrzymane w projekcie planu. W odniesieniu do planu obowiązującego zawężono szerokość ulicy w liniach rozgraniczających z 12 m na 10 m. Jest to minimalna szerokość drogi tej klasy technicznej określona w § 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Taką szerokość w przedmiotowym projekcie ustalono także dla innych ulic dojazdowych, m.in. ul. Żytniej (8KD-D), ul. Grajewskiej (9KD-D) oraz ul. Częstochowskiej (10KD-D). Przyjęte rozwiązanie zachowuje kształt ulicy Waryńskiego w jej historycznym przebiegu, jedynie z niewielką korektą (odsunięciem od budynku numer 42 w kierunku południowym) w rejonie włączenia do ul. Włókienniczej.

Wyznaczone w projekcie planu przebieg i szerokość ulicy uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, a w szczególności istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i niewielką odległość od okien budynku nr 43. Co więcej, z tego powodu w pierwotnie wyłożonej do publicznego wglądu wersji projektu włączenie ulicy Waryńskiego do ulicy Włókienniczej projektowano symetrycznie, w równych odległościach między budynkami nr 38 i 43. Na wniosek Wspólnoty Waryńskiego 38, w celu umożliwienia realizacji większej liczby miejsc postojowych dla mieszkańców budynku nr 38, w projekcie przywrócono kształt ulicy ustalony w obowiązującym planie miejscowym, od strony tego budynku.

Zaproponowany w projekcie planu przebieg ulicy Waryńskiego, jest wynikiem wyważenia interesów mieszkańców obu budynków: numer 38 (potrzebujących większej ilości miejsc postojowych) oraz numer 43 (położonego w mniejszej odległości od istniejącej ulicy i skierowanego w stronę ulicy częścią wypoczynkową mieszkań z balkonami).

Przesunięcie o 1 metr w stronę budynku nr 43 ulicy oraz skrzyżowania z ulicą Włókienniczą – zgodnie z treścią uwagi nie jest zasadne, ponieważ pogorszyłoby geometrię skrzyżowania z projektowaną ulicą 11KD-D oraz uniemożliwiłoby płynne połączenie tego odcinka ulicy z pozostałym fragmentem ulicy L. Waryńskiego położonym bliżej ulicy Czyszej.

Zachowanie skrzyżowania ulicy L. Waryńskiego z ulicą Włókienniczą w jego istniejącym kształcie również nie jest możliwe. Obecnie włączenie ulicy L. Waryńskiego w ulicę Włókienniczą przebiega pod kątem ostrym, w odległości zaledwie około 3 m od budynku numer 43 (krawężnik jezdni). Projektowana przebudowa tego skrzyżowania jest niezbędna między innymi ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowej geometrii skrzyżowania i poprawy widoczności w tym rejonie, a przez to bezpieczeństwa użytkowników drogi.

W związku z konsultacjami społecznymi zostały wypracowane kompromisowe rozwiązania dotyczące przebiegu ulicy L. Waryńskiego, ponieważ jednak nie są to rozwiązania tożsame z rozwiązaniami wnioskowanymi w treści uwag, uwag nie uwzględnia się.

**Ad. pkt 9** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania (...) oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”.

Maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest więc jednym z parametrów ustalanych w planach miejscowych obowiązkowo.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 16 projektu tekstu planu, ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych. Sposób wliczania wystających elementów budynku (parkingu podziemnego) do powierzchni zabudowy, w związku z nachyleniem terenu, uzależniony jest od poziomu posadowienia parteru budynku oraz kształtowania terenu wokół obiektu.

Ponadto, wysokość zabudowy, między innymi na terenie 6.2MW,U, określona w projekcie planu na maksimum 21 m, jest wysokością maksymalną, a nie obowiązującą. Ustalenie to zwiększa możliwości inwestycyjne na tym terenie i może zostać zrealizowana jedynie przy spełnieniu pozostałych zapisów planu. Ustaleniem obowiązującym jest realizacja usług (bądź zapewnienie możliwości przekształcenia lokali na usługowe) co najmniej w parterze zabudowy, przy czym miejsca postojowe dla usług w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się w całości w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika.

Określenie ostatecznej funkcji budynku (proporcji funkcji usługowej do mieszkaniowej), co przekłada się na ostateczną ilość miejsc postojowych, które będą musiały zostać zapewnione w granicach działki budowlanej, będzie należało do inwestora. Wskaźnik miejsc postojowych dla nowej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na obszarze Centrum Białegostoku wynosi 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. Ze względu na ogólnodostępne miejsca postojowe realizowane w liniach rozgraniczających ulic, również wskaźniki miejsc postojowych dla poszczególnych kategorii usług na tym obszarze zostały zmniejszone w stosunku do ustaleń planu obowiązującego.

**Ad. pkt 10** W projekcie planu część obszaru położoną centralnie względem istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przeznaczono pod zieleni urządzoną (13ZP,KX). Przedmiotowe rozwiązanie ma na celu wprowadzenie dodatkowej zieleni do wnętrza zurbanizowanego obszaru, powiązanie osiedlowych ciągów pieszych, ale przede wszystkim projektowany teren zieleni powinien stanowić miejsce integracji i wypoczynku mieszkańców, zarówno tych najmłodszych, jak również osób starszych.

Projektowany skwer został już uszczuplony w wyniku uwzględnienia w ustaleniach planistycznych parkingu ogólnodostępnego, zakwalifikowanego do realizacji w ramach budżetu obywatelskiego. Projekt ten jednak podlegał konsultacjom społecznym i to w ich wyniku wybrano przedmiotowe rozwiązanie, spełniające oczekiwania większości mieszkańców. Dalsze zawężanie granic tego terenu w celu realizacji większej ilości miejsc postojowych kosztem przestrzeni wspólnych i zieleni nie byłoby uzasadnione. Co więcej, wprowadzanie do wnętrza osiedla dodatkowego ruchu kołowego mogłoby budzić sprzeciw pozostałych mieszkańców osiedla.

Należy również zaznaczyć, że miejsca postojowe są integralnym elementem związanym z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i w granicach tych terenów mogą być realizowane. Powinny być jednak w miarę możliwości lokalizowane wzdłuż ulic lub wzdłuż dojazdów od strony klatek schodowych i wejść do poszczególnych bloków – w miejscach, gdzie uciążliwości związane z komunikacją kołową już występują.

**Ad. pkt 11** W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – w przedmiotowym przypadku parkingu od terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. W ramach części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” możliwa jest realizacja parkingu, jednak szczegółowe rozmieszczenie, ilość miejsc postojowych oraz inne elementy towarzyszące tej inwestycji określi projekt budowlany sporządzany w większej skali i szczegółowości.

Ponadto, zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu: „Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub orientacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych, miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic (...)”. Oznacza to, że lokalizacja jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych, miejsc postojowych nie są ustaleniami obowiązującymi planu, a mają jedynie charakter orientacyjny i mogą być realizowane w innej formie, przebiegu i ilości.

Należy również podkreślić, że w ramach zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową możliwa jest realizacja miejsc postojowych niezbędnych do funkcjonowania i obsługi zarówno istniejącej, jak też projektowanej zabudowy. Zgodnie z § 3 ust 1 pkt 15 – ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym między innymi garaże, podjazdy i parkingi.

**W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały.**

#### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej), bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść około 7 431 608 zł /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej)”. Główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane są z realizacją układu drogowego (wraz z wykupem niezbędnych terenów i budynków) oraz realizacją infrastruktury.

#### **Lista nieuwzględnionych uwag:**

##### **I. Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:**

- 1) ponownego przeanalizowania zapisu § 42 ust. 4 pkt 2 lit. b w celu umożliwienia planowanej lokalizacji budynku na terenie o symbolu 2U (zgodnie z załącznikiem);
- 2) przeznaczenia terenu 4.2U na inwestycję celu publicznego;
- 3) zmiany wysokości budynków na części terenu 14.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D” na minimum 8 m, maksimum 15 m;
- 4) ustalenia dla części terenu 14.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D” maksymalnej powierzchni zabudowy na 65 %;
- 5) przeznaczenia części terenu 14.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” (przyległej do wydzielenia wewnętrznego „D”) pod nawierzchnie utwardzone – parkingi.

##### **II. Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:**

- 1) zachowania budynku przy ul. Czystej 5/1 (teren 7MW,U) ze względu na wartości historyczne;
- 2) umożliwienia budowy wiaty na części terenu 14.1MW,U wyznaczonej wydzieleniem wewnętrznym „C”;
- 3) odstąpienia od ustalania w projekcie planu 30 % stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu 6.2MW,U;
- 4) pozostawienia ul. Żytniej w formie ciągu pieszo-jezdnego zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu;
- 5) umożliwienia ogrzewania drewnem budynku położonego na części terenu 14.1MW,U wyznaczonej wydzieleniem wewnętrznym „C”;
- 6) zawężenia planowanej szerokości ulicy Grajewskiej o 1 m lub 2 m;
- 7) odsunięcia linii rozgraniczających projektowanej ulicy Waryńskiego od budynku numer 38 o 1 m, w stronę budynku numer 43;
- 8) projektowanego przebiegu ulicy Waryńskiego i jej skrzyżowania z ulicą Włókienniczą na wysokości bloku nr 38 i pozostawienia ulicy na tym odcinku w jej obecnym przebiegu;
- 9) odstąpienia od określania w planie maksymalnej powierzchni zabudowy;

10) powiększenia projektowanego w rejonie ulicy Waryńskiego parkingu o 20 dodatkowych miejsc postojowych (dotyczy działki numer geod. 40);

11) przeniesienia miejsc postojowych dla niepełnosprawnych z projektowanego parkingu w bezpośrednie sąsiedztwo budynku przy ul. Waryńskiego 32A.