

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum (rejon ulic Kalinowskiego, Młynowej i Mazowieckiej) w Białymstoku**

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

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum (rejon ulic Kalinowskiego, Młynowej i Mazowieckiej) w Białymstoku z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 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. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum (rejon ulic Kalinowskiego, Młynowej i Mazowieckiej) w Białymstoku, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 16,50 ha położony pomiędzy ulicami: K. Kalinowskiego, M. Curie-Skłodowskiej, Legionową, Młynową i Kijowską.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **banerze reklamowym (transparencie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego elastycznego materiału montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 2) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130

<sup>2)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz.1566

- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 6) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 7) **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>;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie liter przestrzennych (3d), elementów graficznych i dekoracyjnych z możliwością ich podświetlania, w formie wolno stojącej lub umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelażu;
- 13) **neonie** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów), o formie literniczej lub innej graficznej;
- 14) **objektach 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;
- 15) **osi widokowej lub widoku** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania ustalonego widoku;
- 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) **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 z treścią reklamową na maksimum 5% powierzchni ;
- 20) **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, skupisk roślinności, zadrzewień;
- 21) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 22) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 23) **stłupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub granastosłupa prostego prawidłowego służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;

- 24) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 25) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 26) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 27) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 28) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych;
- 39) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 30) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 31) **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 niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego 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 niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - g) wiatrołapów, klatek schodowych i przedsionków - o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających 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) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w ust.1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej i ogólnodostępnych ciągów pieszych, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic a także oznaczenia granic obszaru wpisanego do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych, budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynków niezabytkowych objętych ochroną.

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt. 3;
- 3) **UK** – zabudowa usługowa z zakresu kultury;
- 4) **ZP** – zieleń urządzone;
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 7) **KPL** – plac;
- 8) **KX** – parkingi.

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

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

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

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

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

2. Minimalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków położonych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 21 ust. 1.

3. Minimalna wysokość, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy wiatrołapów, łączników, obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz obiektów wymienionych w § 14, § 16, § 18 i § 19.

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

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

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

**7. W zakresie zagospodarowania i ciągów pieszych,** oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:
  - a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego;
  - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

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

- 1) ustala się:
  - a) kolorystykę ścian budynków:
    - stonowaną, maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
    - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak : drewno, kamień, cegła,
    - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
  - b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,
  - c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych - zgodnie z ustaleniami ust. 2;
- 2) dopuszcza się:
  - a) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych w przypadku usług oświaty i żłobków na maksimum 10 % powierzchni elewacji,
  - b) stosowanie barw patronackich przedsięwzięcia - w przypadku budynków w całości o funkcji usługowej;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

**2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków,** z zastrzeżeniem § 14, § 16 i § 18, ustala się:

- 1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;
- 2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków - z uwzględnieniem ujednolicenia kompozycji:
  - a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji w rejonie wejścia do lokalu,
  - b) wielkości i podziałów witryn oraz ich kolorystyki.

**3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się** lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków w tym m.in. urządzeń i instalacji służących do wentylacji, klimatyzacji, pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach budynków oraz na dachach od strony przestrzeni publicznych.

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

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) grodzenie:

- istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- terenów usług oświaty, opieki zdrowotnej i żłobków,
- placów zabaw, terenów sportowych,
- placu budowy – wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;

b) remonty oraz wymianę istniejących ogrodzeń;

3) zakazuje się:

a) grodzenia terenów - **z zastrzeżeniem pkt 2**

b) stosowania ogrodzeń pełnych, murów, prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych oraz ogrodzeń z blachy.

2. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie przepisy § 22 pkt 2 lit b i c.

### **§ 9. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:**

- 1) na budynkach – zgodnie z ust. 3;
- 2) na kioskach - zgodnie z ust 4;
- 3) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z ust. 5;
- 4) wolno stojących – zgodnie z ust. 6.

### **2. Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:**

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

### **3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:**

1) **miejsca ich sytuowania:**

- a) na ścianach budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, od strony przestrzeni publicznych z zastrzeżeniem lit b - w formie:
- b) na rusztowaniach - w formie, o której mowa w pkt 2 lit. d;

2) **formę:**

- a) tablice reklamowe - z wyłączeniem banerów reklamowych (transparentów) oraz reklamy naklejanej na okna i drzwi,
- b) szyldy typu „semafor”,

c) literniczo-graficzne formy przestrzenne,

d) reklamę remontowo-budowlaną;

**3) gabaryty i zasady ich sytuowania:**

**a) szyldów 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 wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,
- w sposób uporządkowany i ujednolicony w obrębie poszczególnych budynków,
- o formie i wymiarach ujednoliconych w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji,
- z zachowaniem jednakowych odległości między poszczególnymi szyldami,
- nie więcej niż 1 szyld na lokal, w którym prowadzona jest działalność,

**b) szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 1,5 m<sup>2</sup> wyłącznie:**

- montowanych płasko na ścianie budynku w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 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,
- nie więcej niż 1 szyld na lokal, w którym prowadzona jest działalność,

**c) szyldów typu „semafor” o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>:**

- montowanych w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji),
- o wysięgu od lica budynku maksimum 0,7 m,
- nie więcej niż jeden „semafor” w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest działalność,

**4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:**

1) **miejsca ich sytuowania** - na attyce kiosku;

2) **formę** - tablice reklamowe, literniczo-graficzne formy przestrzenne;

**3) gabaryty i zasady ich sytuowania:**

- a) powierzchnia ekspozycyjna – do 1,5 m<sup>2</sup> włącznie,
- b) wysokość – maksimum 0,6 m,
- c) maksymalny wysięg poza obrys attyki wynoszącej 0,15 m,
- d) łączna powierzchnia nie większa niż 15% powierzchni ścian kiosku,
- e) ilość - nie więcej niż jedna tablica reklamowa lub literniczo-graficzna forma przestrzenna,
- f) montowanie - płasko w obrysie attyki.

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

1) **miejsca ich sytuowania** - na ścianach wiatki;

**2) gabaryty i zasady ich sytuowania:**

- a) powierzchnia ekspozycyjna – do 2,2 m<sup>2</sup> włącznie,
- b) maksymalny wysięg poza obrys ściany – 0,15 m,
- c) maksymalnie dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe,

d) montowanie – płasko na ścianach wiaty.

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

**1) miejsca ich sytuowania:**

- a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 21;
- b) na terenach 12UK oraz 16UK;

**2) formę - słupów ogłoszeniowo-reklamowych;**

**3) gabaryty i zasady sytuowania - słupów ogłoszeniowo-reklamowych w formie walca lub graniastosłupa:**

- a) o średnicy lub szerokości minimum 1,2 m maksimum 1,6 m,
- b) całkowitej wysokości maksimum 4,7 m;

**4) zasady ich sytuowania:**

- a) w odległości:
  - od krawężników jezdni - minimum 2,5 m,
  - od szczytów (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) - minimum 20 m.

**Rozdział 2.**

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

**§ 10. 1. W zakresie kształtowania zieleni** ustala się zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji:

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

**2. W zakresie ochrony istniejącego drzewostanu – wskazanego na rysunku planu do zachowania:**

**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 z uwagi na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

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

**1) ustala się:**

- a) zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
- b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych ogólnodostępnych 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) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,

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

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

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

- 1) na całym obszarze objętym planem - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) na terenach o symbolach: **1U,KX, 3U, 4KX,KPL, 5U, 10KPL, 11U, 12UK, 13KPL,KX, 16UK** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się;
- 3) na terenach o symbolach **15ZP, 17ZP,KPL** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 13. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest część obszaru miasta Białegostoku wpisana do rejestru zabytków decyzją WKZ nr KI.WKZ-5340/22/77 z dnia 01.09.1977 r. pod numerem rej. 406 (ob. A-286).**

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

- 1) dawna Bożnica „Beth Midrasz” – obecnie budynek biurowy, ul. Piękna 3 mur, 1891 r., decyzja WKZ nr KI.WKZ-5340/20/88 z dnia 27.09.1988 r., nr rej. A-202;
- 2) kaplica cmentarna p.w. Św. Marii Magdaleny, ul. Sosnowa 37, mur, 1758 r., decyzja WKZ nr KI-III-1/213/66 z dn. 20.10.1966 r., nr rej. A-199.

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:**

- 1) historyczną oś kompozycyjną łączącą kościół pw. Św. Rocha ze wzgórzem św. Marii Magdaleny, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu;
- 2) widok z ul. Kijowskiej na kaplicę cmentarną p.w. Św. Marii Magdaleny, oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

2. W odniesieniu do osi kompozycyjnej i widoku, o których mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się:
  - a) zachowanie perspektyw widokowych oraz powiązań przestrzennych i widokowych z położonymi wzdłuż osi terenami zieleni, wnętrzami urbanistycznymi i ulicami,
  - b) podporządkowanie zagospodarowania w formie nowych nasadzeń zieleni, lokalizacji małej architektury oraz oświetlenia osi kompozycyjnej i widokowi;
- 2) zakazuje się wprowadzenia elementów i obiektów dysharmonizujących oraz przesłaniających widok na obiekt zabytkowy (kaplicę cmentarną).

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

- 1) kamienicę przy ul. Kijowskiej 2;
- 2) kamienicę przy ul. Młynowej 2;

- 3) dom przy ul. Młynowej 4;
- 4) dom przy ul. Młynowej 18;
- 5) dom przy ul. Młynowej 28;
- 6) kamienicę przy ul. Młynowej 30;
- 7) kamienicę przy ul. Pięknej 2.

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 połaci dachowych,
- b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji oraz detalu architektonicznego,
- d) pierwotnej kolorystyki i materiału wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu;

2) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni dachu;

3) zakazuje się:

- a) docieplenia budynków z zewnątrz,
- b) nadbudowy i rozbudowy.

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

**§ 17. 1. Obejmuje się ochroną nieczynne zabytkowe cmentarze, oraz stanowiska archeologiczne - ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, których orientacyjne granice oznaczono na rysunku planu:**

- 1) dawny cmentarz wielowyznaniowy wokół cerkwi św. Marii Magdaleny, 1806 - koniec XIX w.;
- 2) dawny cmentarz żydowski, obecnie na części Park Centralny, 1766- lata 40.XX w.;
- 3) obszary występowania zabytków (stanowisk) archeologicznych:
  - a) Białystok - stanowisko nr 14 AZP-37-86/7 - cmentarzysko płaskie szkieletowe, 2 poł.XVIII w. - pocz. XX w., nowożytność,
  - b) Białystok - stanowisko nr 42 AZP 37-86/25 - cmentarzysko szkieletowe, 2 poł. XVIII w. - XIX w. nowożytność.

2. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1 i 2 zostały zawarte w **§ 55 i § 57.**

3. Wszelkie prace ziemne na obszarach występowania zabytków (stanowisk) archeologicznych zlokalizowanych na terenach o symbolach **6U,MW, 15ZP, 12UK, 16UK** oraz **17ZP,KPL**, mogą być prowadzone po uprzednim przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 18. 1. Obejmuje się ochroną następujące niezabytkowe budynki** oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) dom przy ul. Młynowej 20;
- 2) dom przy ul. Młynowej 20A;
- 3) dom przy ul. Młynowej 32.

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

1) ustala się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych,

- b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
  - c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, oraz detalu architektonicznego;
- 2) dopuszcza się:
- a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiału wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,
  - b) stosowanie okien połaciowych na powierzchni nie większej niż 10 % powierzchni dachu;
- 3) zakazuje się:
- a) docieplenia budynków z zewnątrz,
  - b) nadbudowy i rozbudowy.

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

**§ 19. 1. Obejmuje się ochroną jako dobro kultury współczesnej następujące obiekty** oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) Białostocki Teatr Lalek przy ul. K. Kalinowskiego 1, mur., 1979 r.;
- 2) dom handlowy „Central” przy ul. M. Curie – Skłodowskiej 2/1, mur., 1976 r.;
- 3) pomnik Bohaterów Ziemi Białostockiej, na terenie Parku Centralnego przy ul. K. Kalinowskiego, mur., 1975 r.;
- 4) tablicę upamiętniającą 72 Światowy Kongres Esperantystów przy ul. Pięknej 3 (na zapleczu dawnej synagogi), 1987 r.

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
  - b) wielkości rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych w elewacjach od strony przestrzeni publicznych,
  - c) pierwotnego (oryginalnego) materiału wykończenia elewacji, detalu architektonicznego oraz rozróżnienia elewacji,
  - d) istniejącego neonu na budynku, o którym mowa w ust.1 pkt 2 z dopuszczeniem remontu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę budynków z utrzymaniem maksymalnej wysokości budynku istniejącego;
- 3) zakazuje się:
- a) nadbudowy budynków,
  - b) docieplenia budynków z zewnątrz.

3. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4:

- 1) nakazuje się ochronę widoku oraz ochronę konstrukcji, formy architektonicznej i materiału wykończenia obiektu;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 4.

**§ 20.** W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

#### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 2) tereny o symbolach: **4KX, KPL, 10KPL, 13KPL, KX, 15ZP, 17ZP, KPL**;
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa pkt 1 i 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, fontan, akcentów plastycznych 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),
  - h) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania;
- 2) zakazuje się:
  - a) budowy budynków,
  - b) lokalizacji obiektów tymczasowych, niewymienionych w pkt 1.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w ust.1 pkt 2 zostały określone w § 45, § 50, § 53, § 55, § 57.

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

- 1) jako ogólnodostępnych;
- 2) w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez:
  - a) ujednolicenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni,
  - b) dostosowanie poziomu ukształtowania terenu oraz powiązanie ciągów komunikacyjnych;
- 3) z zastowaniem nawierzchni utwardzonych i zieleni urządzonej;
- 4) z dopuszczeniem budowy:
  - a) schodów zewnętrznych, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych,
  - b) wejść do lokali usługowych – zgodnie z § 7 ust. 2.

## **§ 22. W zakresie aranżacji i wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:**

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 21 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 lokalu,
  - b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoliconym kształcie i kolorystyce;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- tymczasowych rozbieralnych podestów,
- ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem, do wysokości 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,

b) umieszczanie:

- na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła,

c) napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych - 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 parasole.

## **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 zmiennych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach województwa.**

§ 23. 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 województwa.

## **Rozdział 6.**

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

§ 24. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

3. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.

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

## **Rozdział 7.**

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia**

**w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 25. 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.**

§ 26. 1. Ustala się strefę ochronną wokół Stacji SLR Białystok przy ul. Cieszyńska 3 o promieniu 200 m, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 30 m n.p.t.

**§ 27. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:**

1) lokalizacji:

a) obiektów obsługi komunikacji:

- stacji paliw płynnych i gazowych,
- stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
- warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych,

- b) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich,
- c) usług pogrzebowych, wyrobu pomników, nagrobków,
- d) garaży wolnostojących oraz typu „blaszak”,
- e) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
  - obiektów, o których mowa w § 10 ust. 3 oraz § 21 ust 2 z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, o których mowa w § 52 i § 56,
  - sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 22;
- 2) podnoszenia rzędnej terenu, dopuszczając wyrównanie powierzchni gruntu rodzimego do wysokości nie przekraczającej 1 m licząc od istniejących rzędnych na terenach planistycznych;
- 3) piętrzenia wód podziemnych i zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej (obustronnie od osi):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 401 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych (obustronnie od osi linii):
  - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m,
  - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych :
    - dla przewodów izolowanych – 5,0 m,
    - dla przewodów nieizolowanych – 7,0 m

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej 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.

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

- 1) lokalizację ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników;
- 2) dostosowanie stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m zlokalizowanej poza granicami planu przy ul. M. Curie–Sklódowskiej 5A;

- 4) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia przez syreny alarmowe istniejące, zlokalizowane poza terenem opracowania planu przy ul. Gen. J. Bema 2, ul. Grunwaldzkiej 18, ul. M. Curie -Skłodowskiej 3 i ul. Legionowej 11;
- 5) trasy ewakuacji ludności – ulicami K.Kalinowskiego, Młynową, Kijowską.
2. Nie ustala się tras przejazdu pojazdów z materiałami niebezpiecznymi.

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

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:**

- 1) **1KD-Z** (Legionowa), **2KD-Z** (K. Kalinowskiego) **3KD-L** (J. Marjańskiego), **4KD-L** (Piękna), **5KD-L** (Młynowa), **6KD-L** (Kijowska), **7KD-D** (Ołowiana), **8KD-D** (Cygańska), **9KD-D** (Odeska) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **10KDW**, **11KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-Z** (Legionowa), **2KD-Z** (K. Kalinowskiego);
- 2) ulice układu obsługującego: **3KD-L** (J. Marjańskiego), **4KD-L** (Piękna), **5KD-L** (Młynowa), **6KD-L** (Kijowska), **7KD-D** (Ołowiana), **8KD-D** (Cygańska), **9KD-D** (Odeska), **KD-Z** (Sienny Rynek – poza granicami planu);
- 3) drogi wewnętrzne: **10KDW**, **11KDW**.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

- 1) publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
- a) **1KD-Z** – istniejąca – ulica zbiorcza z jezdnią 2x3 pasy ruchu w tym pas dla autobusów komunikacji zbiorowej, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- b) **2KD-Z** – fragment istniejącej – ulicy zbiorczej z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- c) od **3KD-L** do **6KD-L** - istniejące - ulice lokalne o przekroju poprzecznym 1x2 pasy ruchu,
- d) od **7KD-D** do **9KD-D** - istniejące - ulice dojazdowe o przekroju poprzecznym 1x2 pasy ruchu;
- 2) wewnętrznych - **10KDW** do **11KDW** - projektowane - drogi wewnętrzne.

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

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

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

- 1) 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 – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

- e) przychodnie – 8 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) teatry, kina i obiekty widowiskowe – 8 miejsc postojowych na 100 miejsc widowiskowych,
  - g) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, bez określania wskaźnika.

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

## **„Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych.**

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

- 1) ustala się:
- a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
  - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się:
- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań zamiennych określonych w lit b-f,
  - b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
  - c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
  - d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
  - e) 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, z uwzględnieniem wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

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

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowego systemu zaopatrzenia w wodę,
  - b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach: 2KD-Z (K. Kalinowskiego), 1KD-Z (Legionowej) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

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

- 1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowego systemu odprowadzenia ścieków komunalnych,
  - b) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach 5KD-L (Młynowej), (2KD-Z) K. Kalinowskiego , 6KD-L (Kijowskiej - poza granicami planu), 1KD-Z (Legionowej), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

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

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,
  - b) rzekę Białą zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach 4KD-L (Młynowej), 2KD-Z (K. Kalinowskiego), 6KD-L (Kijowskiej - poza granicami planu), 1KD-Z (Legionowej) oraz do istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
  - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzenia wód opadowych.

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

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejские sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
  - b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejских sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. 1KD-Z (Legionowej) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
  - c) doprowadzenie pary z ogólnomiejских sieci parowych zlokalizowanych poza zakresem planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
    - wykorzystania energii elektrycznej,
    - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
    - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
  - b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłu energii niż wymienione w ust 1 i 2;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne,
  - b) źródeł ciepła spalających paliwa stałe.

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

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
  - b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowej w ulicach 2KD-Z (K. Kalinowskiego) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
- b) stosowanie gazów opałowych z uwzględnieniem § 37 pkt 3 lit a.

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

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną - z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN GPZ-1, RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta oraz rozdzielni sieciowej SN/SN RS-7 za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców - z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnątrzowych Nr 17, 1683, 1723, 1501, 1241, 2029, 1865 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 linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- 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 lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu – zgodnie z zasadami określonymi w § 33,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii- z zastrzeżeniem § 7 ust 3.

#### **§ 40. 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 telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu (na istniejącym maszcie telekomunikacyjnym przy ul. Cieszyńskiej) oraz stacji projektowanych;

2) zakazuje się masztów i wież:

- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
- b) zlokalizowanych na budynkach, o których mowa w rozdziale 3,
- c) zlokalizowanych na osiach widokowych i widokach wyznaczonych w planie,
- d) na terenach oznaczonych symbolami **10KPL, 12UK, 13KPL, KX, 15ZP, 16UK, 17ZP, KPL**.

### **Rozdział 10.**

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

**§ 41.** 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**

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

2. Na części terenu, o którym mowa w ust.1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” ustala się zagospodarowanie w formie parkingu nadziemnego i podziemnego.

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

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

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

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 17 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

- 1) sytuowanie budynków po granicy działki;
- 2) realizację parkingu podziemnego.

6. Projekt zagospodarowania i zabudowy terenu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej.

7. 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 2U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową oraz 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 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 90 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
- c) wysokość budynków projektowanych – minimum 15 m, maksimum 25 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe:

- zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1,

- dla budynku, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 1 – zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

5. 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, 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 3U 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 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 100 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
- c) wysokość budynków – minimum 15 m, maksimum 25 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe:
  - zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1,
  - dla budynku, o którym mowa w § 16 ust 1 pkt 7 – zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, 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).

**§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4KX,KPL przeznaczają się pod parkingi oraz plac wraz z urządzeniami towarzyszącymi.**

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

3. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, z uwzględnieniem:

1) wejść do usług w istniejących budynkach;

2) kontynuację ciągów pieszych;

3) lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia o zharmonizowanym charakterze oraz akcentów plastycznych w postaci np. rzeźby.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

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

**§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5U przeznaczają 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 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 100 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
- c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 21 m,
- d) dachy – płaskie;

2) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1;

3) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, 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).

**§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6U,MW przeznaczają się pod zabudowę usługową oraz 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 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %,

c) wysokość budynków :

- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 9 m, maksimum 12 m,

- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 12 m, maksimum 17 m,

d) dachy – płaskie i dwuspadowe symetryczne 35°- 44°,

e) miejsca postojowe:

- zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1,

- dla budynków, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt pkt 2-3 i § 18 ust. 1 pkt pkt 1 i 2 – zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 2;

2) realizację usług co najmniej w parterach budynków od strony ul. Młynowej i Odeskiej;

3) zabudowę wzdłuż obowiązującej linii zabudowy projektować w formie pierzejowej;

4) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych oraz od strony wydzielenia wewnętrznego „A” terenu 17ZP,KPL;

5) w przypadku zniesienia formy ochrony budynków, o których mowa:

a) w § 16 ust. 1 pkt 4 i § 18 ust. 1 pkt 1 i 2 - nieprzekraczalna linia zabudowy na odcinku a-b-c-d nie obowiązuje,

b) w § 16 ust. 1 pkt 2 i 3 - nieprzekraczalna linia zabudowy na odcinku e-f-g nie obowiązuje;

6) kształtowanie wnętrza urbanistycznych w powiązaniu z terenem zieleni oznaczonym symbolem 17ZP,KPL.

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

1) sytuowanie budynków po granicy działek;

2) zagospodarowanie powierzchni dachów i ścian zielenią - od strony terenu oznaczonego symbolem 17ZP,KPL;

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji boksów garażowych, wejść gospodarczych, dostawczych, technicznych od strony ul. Młynowej.

6. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

7. 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).

**§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7U,MW przeznaczony jest pod zabudowę usługową oraz 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 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 90 %,

- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 80 %,

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie określa się,

- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 15 %,

c) wysokość budynków:

- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 9 m, maksimum 12 m,
- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 12 m, maksimum 17 m,

d) dachy – płaskie i dwuspadowe symetryczne 35° - 44°,

e) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1;

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

3) realizację usług co najmniej w parterze budynków od strony ul. Młynowej i Odeskiej;

4) zabudowę wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w formie pierzejowej.

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

1) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

2) zagospodarowanie powierzchni dachów i ścian zielenią - od strony terenu oznaczonego symbolem 10KDW.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji wejść gospodarczych, wjazdów do poszczególnych boksów garażowych, dostawczych, technicznych od strony ul. Młynowej.

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).

**§ 49. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 8U,MW i 9U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną 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 zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 90 %,
- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 80%,

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie określa się ,
- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 15 %,

c) wysokość budynków:

- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 9 m maksimum 12 m,
- dla części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 12 m, maksimum 17 m,

d) dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne 35° - 44°,

e) miejsca postojowe:

- zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1,
- dla budynków, o którym mowa w § 16 ust. 1 pkt 5 i 6 i § 18 ust. 1 pkt 3 – zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 2;

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

3) zabudowę wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w formie pierzejowej;

4) realizację usług co najmniej w parterze od strony ul. Młynowej;

5) w przypadku zniesienia formy ochrony budynków, o których:

a) w § 16 ust. 1 pkt 6 i § 18 ust. 1 pkt 3 - nieprzekraczalna linia zabudowy na odcinku a-b-c-d nie obowiązuje,

b) w § 16 ust. 1 pkt 5 - nieprzekraczalna linia zabudowy na odcinku a-b-c-d-e nie obowiązuje.

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

1) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

2) zagospodarowanie powierzchni dachów i ścian zielenią - od strony drogi oznaczonej symbolem 10KDW.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji wejść gospodarczych, wjazdów do poszczególnych boksów garażowych, dostawczych, technicznych od strony ul. Młynowej.

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).

**§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10KPL przeznacza się pod plac wraz z urządzeniami towarzyszącymi.**

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

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

4. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, z uwzględnieniem:

1) powiązania z zagospodarowaniem przyległego terenu o symbolu 11U poprzez zastosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych nawierzchni;

2) kreowanie wysokiej jakości rozwiązań estetycznych elementów zagospodarowania, w tym oświetlenia, nawierzchni oraz elementów małej architektury.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków.

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

**§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11U 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 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 100 %,

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,

c) wysokość budynków:

- w przypadku dachów dwuspadowych symetrycznych – minimum 9 m, maksimum 12 m,

- w przypadku dachów płaskich – minimum 8 m, maksimum do wysokości gzymsów istniejącej zabudowy,

d) dachy:

- dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 44°,

- płaskie w przypadku łączników,

e) miejsca postojowe:

- zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1,

- dla budynku, o którym mowa w § 16 ust. 1 pkt 1 – zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 2;

2) sytuowanie budynków szczytem do ulicy;

3) szerokość elewacji frontowej: minimum 9 m, maksimum 10 m;

4) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

- 1) połączenie budynków bezpośrednio lub łącznikami o wysokości nieprzekraczającej gzymsu z cofnięciem łącznika od linii zabudowy do 3 m;
- 2) przeszklenia ścian i dachu w części lub całości;
- 3) sytuowanie budynków po granicy działek.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się stosowania lukarn.

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).

**§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12UK przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu kultury** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające możliwość lokalizacji usług z zakresu: administracji, gastronomii, handlu.

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

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

5. Na części terenu o symbolu 12UK wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego „B” jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego.

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

- 1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum 80 %,
    - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” - maksimum 50 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%,
  - c) wysokość budynków – minimum 9 m, maksimum 12 m,
  - d) dachy – płaskie,
  - e) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32 ust.1;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

- 1) lokalizację obiektów tymczasowych towarzyszących odbywającym się imprezom – na czas ich trwania,
- 2) dowolną oprawę reklamową i plastyczną imprez i targów, na czas ich trwania;
- 3) zagospodarowanie powierzchni dachów i ścian zielenią - od strony terenu oznaczonego symbolem 17ZP,KPL.

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

**§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13KPL,KX przeznacza się pod plac oraz parking** wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 15% działki budowlanej;
- 2) kształtowanie rozwiązań przestrzennych w sposób uwzględniający:
  - a) zasadę powiązań funkcjonalnych i widokowych z terenami sąsiadującymi przestrzeni publicznych, w tym z terenem 12UK oraz placem po przeciwnej stronie ul. Kijowskiej (poza granicami planu),

b) kreowanie wysokiej jakości rozwiązań estetycznych elementów zagospodarowania w tym m. in: nawierzchni, oświetlenia, obiektów małej architektury i zieleni urządzonej

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków.

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

**§ 54. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 14U,MW przeznaczają się pod zabudowę usługową oraz 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 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 90 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %,
- c) wysokość budynków : minimum 9 m, maksimum 12 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) realizację usług co najmniej w parterach od strony ulic Kijowskiej i K. Kalinowskiego;

4) zabudowę od strony ul. Kijowskiej w formie pierzejowej

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

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 15ZP przeznaczają się pod zielenią urządzoną** wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % działki budowlanej;
- 2) kształtowanie powiązań przestrzennych z terenem o symbolu 12UK, z uwzględnieniem zieleni urządzonej oraz powiązań przestrzennych z terenami przyległymi;
- 3) rekultywację zieleni zdegradowanej;
- 4) realizację obiektów małej architektury oraz zieleni jako kompleksowego projektu z uwzględnieniem granic cmentarza oraz ekspozycji i widoku na obiekt zabytkowy;
- 5) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem i poszanowaniem wartości historycznych i kulturowych miejsca.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu, w tym podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków.

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

**§ 56. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16UK przeznaczają się pod zabudowę usługową z zakresu kultury** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację usług z zakresu: administracji, gastronomii, handlu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.
  4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
  5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 60%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - nie określa się,
- c) wysokość budynków - minimum 9 m, maksimum 12 m,
- d) dachy płaskie,
- e) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 32 ust.1;

- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni dachów i ścian - od strony terenu oznaczonego symbolem 17ZP,KPL.

7. 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 17ZP,KPL przeznacza się pod zieleni urządzoną oraz plac wraz z urządzeniami towarzyszącymi.**

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
4. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % działki budowlanej;
- 2) powiązanie z zagospodarowaniem terenu o symbolach 12UK i 16UK;
- 3) rekultywację zieleni zdegradowanej;
- 4) realizację obiektów małej architektury jako kompleksowego projektu z uwzględnieniem granic cmentarza;
- 5) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” w formie placu;
- 6) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem i poszanowaniem wartości historycznych i kulturowych miejsca;
- 7) kreowanie wysokiej jakości rozwiązań estetycznych elementów zagospodarowania, w tym oświetlenia, nawierzchni, nasadzeń zieleni.

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

- 1) zagospodarowanie części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” zielenią oraz z uwzględnieniem ciągów pieszych i zastosowaniem obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu, takich jak: oświetlenie, obiekty małej architektury oraz podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przebudowę ścieżek i alei spacerowych;
- 4) lokalizację poza terenem nieczynnego cmentarza oznaczonym na rysunku planu:
  - a) publicznych toalet,
  - b) placów zabaw dla dzieci,
  - c) obiektów tymczasowych towarzyszących odbywającym się imprezom – na czas ich trwania;

6. Na terenie, o który mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji budynków z zastrzeżeniem ust 4 pkt 4.

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

**DZIAŁ IV.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

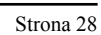
**§ 58.** Traci moc Uchwała Nr IV/22/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 stycznia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku (centrum-rejon ulicy Młynowej) (Dz. Urz. W. P. nr 21, poz.537, z 2013 r. poz.3088)

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

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

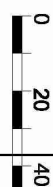
**PRZEWODNICZĄCY RADY**

**Mariusz Krzysztof Gromko**



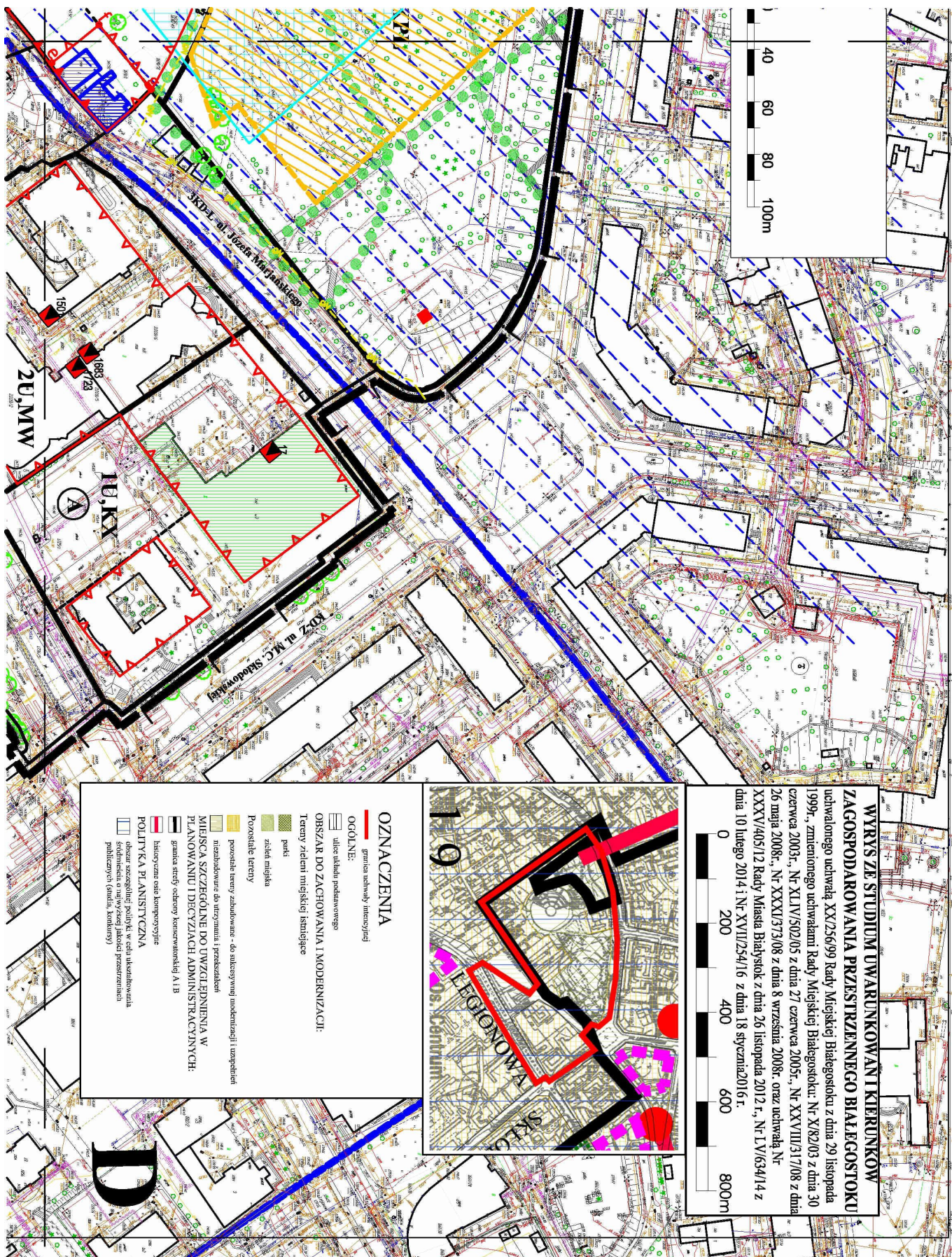
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA CENTRUM (REJON ULIC KALINOWSKIEGO, MŁYNOWEJ I MAZOWIECKIEJ) W BIAŁYMSTOKU

SKALA 1:1000









**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum (rejon ulic Kalinowskiego, Młynowej i Mazowieckiej) w Białymstoku**

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 art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz 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) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na terenie 6U,MW na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „A”- do 13,5 m oraz „B” – do 16,5 m;
- 2) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na terenach 7U,MW i 8U,MW na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „A”- do 13,5 m oraz „B” – do 16,5 m;
- 3) zmniejszenia wskaźnika miejsc postojowych bądź dopuszczenia bilansowania miejsc postojowych dla terenu 12UK w pasach drogowych ulic Młynowej, Kijowskiej i Kalinowskiego;
- 4) dopuszczenia bilansowania miejsc postojowych w pasach drogowych ulic Młynowej, Kijowskiej i Kalinowskiego w ilości 50% dla terenu 12UK;
- 5) likwidacji na terenie 6U,MW części terenu wyznaczonego linią wydzielania wewnętrznego „C” oraz przesunięcia linii zabudowy w kierunku północnym, w odległości ok. 4 m od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) możliwości etapowania inwestycji, realizacji zabudowy pierzejowej oraz budowy po granicy działki na terenie oznaczonym w planie obowiązującym symbolem D37.4U (w projekcie planu tereny 14U,MW i 13KPL,KX).

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

- 1) dopuszczenia na terenie 6U,MW możliwości realizacji łączników istniejących budynków zabytkowych z nową zabudową realizowaną przed linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu literami e-f-g;
- 2) dopuszczenia na terenie 8U,MW możliwości realizacji łączników istniejących budynków zabytkowych z nową zabudową realizowaną przed linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu literami a-b-c-d;
- 3) zmiany ustaleń oraz parametrów zabudowy na terenie 12UK umożliwiających realizację budynków magazynowych;
- 4) zmiany maksymalnych powierzchni zabudowy na terenie 12UK dla części terenu wydzielania wewnętrznego „B”;
- 5) przesłaniania widoku budynku opery przez inne budynki, w tym dopuszczonym ustaleniami planu parking na terenie 12UK od strony ul. Kalinowskiego;
- 6) zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m od strony ul. Młynowej;
- 7) dopisania budynku Opery Podlaskiej do listy objętych ochroną dóbr kultury współczesnej;
- 8) dopuszczenia technologii fotowoltaiki na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 9) dopuszczenia technologii ze zmienną ekspozycją obrazu na elewacjach budynków;
- 10) możliwości przekrycia ulic Ołowianej i Cygańskiej oraz przeznaczenie ich dla ruchu pieszego;
- 11) likwidacji minimalnej wysokości zabudowy na terenie oznaczonym w planie obowiązującym symbolem D37.4U (w projekcie planu tereny 14U,MW i 13KPL,KX);

- 12) obniżenia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych do 0,7 na terenie oznaczonym w planie obowiązującym symbolem D37.4U (w projekcie planu tereny 14U,MW i 13KPL,KX);
- 13) ustalenia możliwości lokalizacji zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie oznaczonym w planie obowiązującym symbolem D37.4U (w projekcie planu tereny 14U,MW i 13KPL,KX) analogicznie, jak po drugiej stronie ul. Kijowskiej;
- 14) przeznaczenia działek o nr 1690/47, 1690/106, 1690/107 oraz 1690/64 (na terenach 17ZP,KPL oraz 12UK) pod drogę publiczną;
- 15) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na działkach nr 1686/15, 1686/11, 1685/4, 1683/4, 1684/2 położonych na terenach 14U,MW oraz 13KPL,KX - do 14 m;
- 16) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na działkach nr 1686/15, 1686/11, 1685/4, 1683/4, 1684/2 położonych na terenach 14U,MW oraz 13KPL,KX - do 16 m;
- 17) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 14U,MW do 14 m na działkach nr 1686/11, 1686/13 oraz do 18 m na działkach nr 1685/4, 1683/4 i 1684/2;

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2018 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum (rejon ulic Kalinowskiego, Młynowej i Mazowieckiej w Białymstoku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą za 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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą.

Na części przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku (centrum-rejon ulicy Młynowej) zatwierdzonej uchwałą Nr IV/22/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 stycznia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 21 poz. 537, z 2013 r. poz. 3088).

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

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

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum (rejon ulic Kalinowskiego, Młynowej i Mazowieckiej) w Białymstoku przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXII/771/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 23 października 2006 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia zawierające elementy określone w art. 15 ustawy) oraz graficznej- w formie załącznika nr 1- rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (zgodnie z art. 16 ustawy).

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

W projekcie planu zostały uwzględnione zasady ochrony budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków w 2012 r oraz 2015 r. Zmianie uległa również linia rozgraniczająca ulicy Młynowej w dostosowaniu do zrealizowanego jej przebiegu. Ponadto, określono zasady lokalizacji obiektów małej architektury, nośników reklamy, grodzienia terenu oraz kolorystyki budynków.

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

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., 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. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r., obszar objęty projektem niniejszego planu został oznaczony jako:

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

Znaczna część obszaru objęta projektem planu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej A i

B.

Analizowany obszar znajduje się w strefie strukturalnej - nr 1. Funkcje podstawowe na tym terenie to: administracja, usługi ogólnomiejskie i usługi centrotwórcze ponadlokalne; funkcje uzupełniające to: mieszkalnictwo z usługami, sport i rekreacja; funkcje wykluczone na tym terenie to: przemysł uciążliwy.

**Rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”.**

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m. in.: składanie wniosków i uwag do projektu planu, udział w dyskusjach publicznych.

W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając interes prywatny i publiczny. Do projektu planu wpłynęły 3 wnioski. Zarządzeniem Nr 1366/08 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 maja 2008 r. uwzględniono 1 wniosek, nieuwzględniono w całości 2 wnioski.

Zarówno koncepcja funkcjonalno-przestrzenna obszaru jak i projekt niniejszego planu był przedmiotem 6 posiedzeń Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z udziałem osób zainteresowanych: Radnych Rady Miasta Białystok, inwestorów i projektantów. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu - po raz pierwszy w dniach 31.07. - 21.08.2017 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 04.09.2017 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1161/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 28 września 2017 r. zmienionego zarządzeniem nr 206/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 26 stycznia 2018 r. Uwzględniono 3 uwagi, nieuwzględniono w części 9 uwag, a 13 uwag nieuwzględniono w całości.

W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie powtórzono uzgodnienia. Ponownie, w zakresie wprowadzonych zmian, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5.02.-26.02.2018 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 12.03.2018 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 419/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 6 kwietnia 2018 r. Nieuwzględniono w całości 4 uwagi, 3 zostały uznane za bezprzedmiotowe.

**Ostatecznie, po dwukrotnym wyłożeniu projektu planu, 3 uwagi zostały uwzględnione, 6 uwag częściowo nieuwzględniono, a 17 nieuwzględniono w całości, 3 uwagi uznano za bezprzedmiotowe.** Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag- numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w części:**

**Ad. pkt 1 i 2**

Uwagi uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na częściach terenów 6U,MW, 7U,MW oraz 8U,MW wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „B” do 16,5 m.

Uwag nie uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na częściach terenów 6U,MW, 7U,MW oraz 8U,MW wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „A” do 13,5 m

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu, część złożonych uwag została uwzględniona. W wyniku rozpatrzenia uwag wprowadzono zmiany w projekcie planu, a następnie w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia. Zmieniony projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnień m. in. do Miejskiego Konserwatora Zabytków, który postanowieniem znak MKZ.6721.22.2017 odmówił uzgodnienia projektu planu uzasadniając, iż nie do przyjęcia jest wprowadzenie na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „A” wysokości do 14 m. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową istniejącą i dlatego należy wprowadzić zapisy wzmacniające ochronę istniejącej zabudowy „reliktovej” stanowiącej historyczną pierzeję ul. Młynowej ustalając wysokość zabudowy na maksimum 12 m - jak w poprzednio wyłożonym projekcie planu.

W związku powyższym konieczne było wprowadzenie zmian w projekcie planu ustalających na części terenów wyznaczonych wydzielaniem „A” wysokość budynków do 12 m oraz na części terenów oznaczonych wydzielaniem „B” do 17 m.

Pozytywne uzgodnienie projektu planu jest niezbędne w celu kontynuowania procedury planistycznej.

### **Ad. pkt 3 i 4**

Uwagi uwzględniono w części dotyczącej zmniejszenia wskaźnika miejsc postojowych dla terenu 12UK.

Uwag nie uwzględniono w części dotyczącej możliwości bilansowania miejsc postojowych w pasach drogowych ulic Młynowej, Kijowskiej i K. Kalinowskiego.

Ścisłe centrum jest obszarem intensywnie zurbanizowanym o dużej koncentracji celów podróży, a w związku z tym posiada ograniczoną liczbę miejsc postojowych. Miejsca postojowe ogólnodostępne zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, mają przede wszystkim zaspokoić potrzeby ludzi przyjeżdżających do usług zlokalizowanych w całym centrum miasta. Należy także zauważyć, że w ścisłym centrum, na większości terenów zurbanizowanych, występuje zabudowa zabytkowa na niewielkich działkach, na których nie ma możliwości lokalizowania miejsc postojowych. Dla takich obiektów poszukuje się miejsc postojowych m.in. w istniejących ulicach.

W związku z powyższym, miasto przyjęło politykę parkingową, która przewiduje zapewnienie miejsc postojowych dla nowej zabudowy w granicach inwestycji. Wymóg ten wynika ponadto z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie kształtowania parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w tym minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

Ponadto w roku 2011 zostały zmodernizowane ulice Młynowa i Kijowska z pozostawieniem zlokalizowanych wzdłuż nich historycznych budynków. W trakcie budowy ww. ulic wykonane zostały miejsca postojowe ze środków budżetu miasta przy udziale środków unijnych.

W projekcie planu wskazano lokalizację ewentualnych miejsc postojowych na terenie 13KPL, KX przy ul. Kijowskiej oraz na terenie 12UK od strony ul. K. Kalinowskiego.

Wskaźnik miejsc postojowych został zmniejszony, tak aby możliwe było prawidłowe funkcjonowanie obiektu opery.

### **Ad. pkt 5**

Uwagę uwzględniono się w części dotyczącej likwidacji wydzielenia wewnętrznego „C” oraz przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku parku.

Uwagi nie uwzględniono się w części dotyczącej przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku parku w odległości 4 m od linii rozgraniczającej.

Wyznaczone w projekcie planu elementy takie: jak ciągi piesze, powiązania przestrzenne, osie widokowe i kompozycyjne, akcenty architektoniczne, sposób kształtowania przestrzeni publicznych i ich rozmieszczenie są ważną kwestią, która powinna zostać ustalona i rozstrzygnięta w planach miejscowych. Część z nich jest warunkowana historycznie i przyrodniczo, a inne są elementami przyjętej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej i kompozycji urbanistycznej obszaru.

Projekt planu zakłada przebieg ciągów pieszych, które mają kontynuację poza obszarem objętym opracowaniem. Są one częścią większego założenia, łącząc ważne elementy przestrzeni ogólnodostępnych (parki, skwery), obiekty użyteczności publicznej (Opera Podlaska, ZUS) oraz obiekty sakralne jak kościół Św. Rocha, kaplica Św. Marii Magdaleny.

Po ponownym przeanalizowaniu ustaleń projektu nieprzekraczalna linia zabudowy została przesunięta w kierunku parku, w odległości większej niż 4 m, z uwagi na konieczność zachowania powyższych powiązań oraz bezpiecznej odległości przewidywanej zabudowy od parku, z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, w tym rzeźby terenu.

### **Ad. pkt 6**

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy pierzejowej oraz budowy po granicy działki na terenie 14U,MW.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy pierzejowej oraz budowy po granicy działki na terenie 13KPL,KX.

Teren 13KPL,KX w projekcie planu przeznaczony jest pod plac wraz z parkingiem, na którym nie przewiduje się lokalizacji budynków. Ww. nieruchomość stanowi powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z terenem placu publicznego po przeciwnej stronie ul. Kijowskiej (poza granicami planu). Ponadto jest fragmentem terenu wiążącego w spójną całość projektowane tereny zieleni urządzonej. Przedmiotowy plac został zaprojektowany jako

element wiążący ciągi piesze z terenami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową usługową. Ponadto, wyznaczony w planie teren 13KPL,KX ma również charakter widokowy na kaplicę Św. Marii Magdaleny. Dlatego też realizacja zabudowy na ww. placu jest nieuzasadniona.

Ustalenia projektu planu umożliwiają realizację inwestycji w kilku etapach.

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

##### **Ad. pkt 1 i 2**

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu część złożonych uwag została uwzględniona. W wyniku rozpatrzenia uwag wprowadzono zmiany w projekcie planu, a następnie w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia. Zmieniony projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnień w tym m. in. do Miejskiego Konserwatora Zabytków, który postanowieniem nr MKZ.6721.22.2017 odmówił uzgodnienia projektu planu uzasadniając, że z punktu widzenia konserwatorskiego niewłaściwe jest łączenie i wzajemne przenikanie się nowej zabudowy z wydzielania „B” do „A”, gdyż może to prowadzić do destrukcji substancji historycznej.

W związku z powyższym, wprowadzono niezbędne zmiany w tekście oraz na rysunku projektu planu zakazujące łączenia budynków zabytkowych z nowoprojektowaną zabudową.

Pozytywne uzgodnienie projektu planu m. in. z Miejskim Konserwatorem Zabytków jest niezbędne w celu kontynuowania procedury planistycznej.

##### **Ad. pkt 3**

W projekcie planu teren o symbolu 12UK przeznaczony jest pod zabudowę usługową z zakresu kultury wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Zgodnie z zapisami projektu planu może powstać usługa z zakresu kultury oraz obiekty i urządzenia towarzyszące rozumiane jako wszelkie obiekty związane z usługą, w tym również magazynowe. Dopuszczenie na terenie 12UK funkcji takich jak: administracja, gastronomia bądź handel umożliwia funkcjonowanie istniejącej już w budynku opery funkcji gastronomii oraz cyklicznie odbywających się wszelkiego rodzaju targów.

Ponadto z dostępnych w urzędzie materiałów konkursowych dotyczących realizacji budynku opery wynika, że projektowane budynki magazynowe nie powinny przekraczać wysokości 11 m. Zatem ustalone w projekcie planu parametry wysokości zabudowy: minimalna 9 m i maksymalna 12 m są wystarczające do realizacji budynków magazynowych.

##### **Ad. pkt 4**

W projekcie planu lokalizację ewentualnych parkingów przewidziano od strony ul. Kijowskiej na terenie 13KPL,KX oraz na terenie 12UK od strony ul. K. Kalinowskiego. Przyjęte w projekcie parametry zabudowy na terenie 12UK na części wydzielania wewnętrznego „B” pozwolą na realizację przynajmniej połowy miejsc postojowych wymaganych do prawidłowego funkcjonowania istniejącego budynku opery. Pozostałą ich część można zlokalizować na terenie 13KPL,KX oraz na terenie 12UK od strony ul. Kijowskiej.

Zwiększenie powierzchni zabudowy na części wydzielania wewnętrznego „B” mogłoby skutkować powstaniem bryły budynku przesłaniającej częściowo widok na budynek opery oraz kaplicę Św. Marii Magdaleny.

##### **Ad. pkt 5**

Teren 12UK w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest pod usługi z zakresu kultury wraz z parkingami, urządzeniami towarzyszącymi i zielenią. Dla przedmiotowego terenu ustalono obsługę komunikacyjną i parkingi od strony ulicy K. Kalinowskiego i Kijowskiej przewidzianego docelowo do spiętrzenia. Znaczna część terenu od strony ul. K. Kalinowskiego jest własnością prywatną i zgodnie z planem obowiązującym możliwa jest jej zabudowa. Zmiana zapisu w zakresie wskazanym w uwadze uniemożliwiającego realizację budynku może prowadzić do oceny obniżenia wartości nieruchomości, a tym samym do ewentualnych roszczeń finansowych.

Ponadto w projekcie planu wydzielony został teren o symbolu 13KPL,KX, na którym możliwa jest realizacja parkingu.

Ustalone w projekcie planu linie zabudowy nie dotyczą budynków oraz budowli podziemnych, zatem zapisy projektu planu umożliwiają realizację parkingu podziemnego na całym terenie. Ustalenia dotyczące realizacji budynku parkingu na terenie 12UK od strony ul. K. Kalinowskiego pozostają bez zmian.

Ustalenia projektu planu uwzględniają rolę i dominującą ekspozycję budynku opery. Przewidziane parametry

zabudowy od strony ul. Młynowej, Kijowskiej i K. Kalinowskiego nie wpłyną na przesłanianie obiektu.

#### **Ad. pkt 6**

Na omawianym terenie obowiązuje uchwalona w 2003 r. zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku (centrum - rejon ulicy Młynowej). Zgodnie z obowiązującym planem na przedmiotowym terenie ustalona jest wysokość zabudowy na 3-4 kondygnacje od strony ul. Młynowej i 2-3 od strony parku. Większość działek wzdłuż ulicy Młynowej należy do osób prywatnych.

Ponadto proponowane w uwadze ograniczenie wysokości uniemożliwi realizację wyższej zabudowy, co może prowadzić do oceny obniżenia wartości nieruchomości, a tym samym do ewentualnych roszczeń finansowych.

Ustalenia projektu planu uwzględniają rolę i dominującą ekspozycję budynku opery. Przewidziane parametry zabudowy od strony ul. Młynowej, Kijowskiej i K. Kalinowskiego nie wpłyną na przesłanianie obiektu. Przyjęte w projekcie planu maksymalne wysokości pozwolą również na wkomponowanie istniejących budynków zabytkowych w projektowaną zabudowę.

#### **Ad. pkt 7**

Zgodnie z obowiązującą praktyką, środowisko ekspertów, zarówno w kraju, jak i za granicą przyjmuje 20 - 30 lat od powstania dzieła, jako okres niezbędny do obiektywnej oceny jego wartości. Gmach OiFP spełnia pewne kryteria, na podstawie których mógłby zostać uznany za dobro kultury współczesnej (m.in. cechuje go wysoka wartość artystyczna), jest jednak budynkiem stosunkowo nowym, powstałym w ostatnich latach. Dlatego też, do obiektywnej waloryzacji gmachu niezbędny jest pewien dystans czasowy.

#### **Ad. pkt 8**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszczając lokalizację urządzeń i instalacji wyposażenia pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków, w sposób niewidoczny z otaczających przestrzeni publicznych.

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Kwestią nadrzędną jest zachowanie zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej i kreowanie jego wielkomiejskiego charakteru. Znaczna część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej. W celu ochrony historycznych budynków, świadczących o tożsamości miasta, objęto je ochroną poprzez odpowiednie zapisy planistyczne.

Dlatego też konieczne jest zachowanie wysokiej jakości rozwiązań przestrzennych, w tym elewacji budynków. Ponadto lokalizowanie takich urządzeń na ścianach budynków w intensywnej zabudowie śródmiejskiej powoduje mniejszą możliwość pozyskania energii.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu nie przewiduje się umieszczania elementów fotowoltaiki na elewacjach budynku.

#### **Ad. pkt 9**

Współczesne procesy komunikowania są nierozzerwalnie związane z obecnością w przestrzeni publicznej nośników reklamy. Reklama zewnętrzna spełnia nie tylko funkcję komercyjną, ale stanowi także bardzo ważny element komunikacji społecznej. Dlatego jej funkcjonowanie winno dobrze wpisywać się w tkankę miejską i pozytywnie wpływać na wizerunek miejsca. Aby ułatwić to zadanie w projekcie planu opracowano zbiór ustaleń, które określają zasady umieszczania reklam.

Reklamy świetlne ze zmienną ekspozycją obrazu mogą stanowić uciążliwość dla użytkowników sąsiadujących budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz powodować oślepienia przechodniów i wpływać na dekoncentrację użytkowników ruchu. Ponadto umożliwienie lokalizacji ww. reklam na budynkach może spowodować zasłanianie wartościowych budynków, zniekształcając naturalną estetykę miasta. Wprowadzają chaos w naturalnym krajobrazie miasta czyniąc go nieuporządkowanym i chaotycznym.

Mając na uwadze powyższe w projekcie planu na całym jego obszarze, jak na całym obszarze centrum Białegostoku zakazano umieszczania tablic i urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomych oraz ze zmiennym natężeniu światła.

#### **Ad. pkt 10**

W projekcie planu uwzględniony został historyczny układ ulic oraz ich przebieg. Pozostawiony w projekcie planu przebieg ulic Ołowianej, Cygańskiej oraz Odeskiej stanowi jeden z elementów kompozycji przestrzennej.

Ulice te pełnią szczególną rolę w kształtowaniu powiązań przestrzennych i widokowych placu przy Siennym Rynku z obiektami kaplicy p.w. Św. Marii Magdaleny i budynku OiFP.

Ponadto planowany układ komunikacyjny na przedmiotowym obszarze ma na celu zmniejszenie uciążliwości komunikacyjnych, zabezpieczenie prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy oraz oddzielenie terenów o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Układ komunikacyjny został tak zaprojektowany, by docelowo, w miarę możliwości, zapewnić dostęp do drogi publicznej każdemu podmiotowi.

#### **Ad. pkt 11**

Określone w projekcie planu miejscowego wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: powierzchnie zabudowy oraz maksymalne i minimalne wysokości budynków, mają na celu porządkowanie i kształtowanie zabudowy. Z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego lokalizowanie na tym obszarze budynku o wysokości poniżej 9 m spowoduje dużą rozbieżność w proporcjach zabudowy.

Zgodnie z zapisami § 41 projektu uchwały istniejące budynki o innych parametrach niż ustalone w projekcie planu, mogą być użytkowane do czasu realizacji ustaleń planu, natomiast zgodnie z ustaleniami § 6 minimalna wysokość zabudowy dotyczy budynków położonych w pasie szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznych oraz nie jest obowiązująca dla wiatrołapów, łączników, parkingów wielopoziomowych, dopuszczonych obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących.

Teren 13KPL,KX w projekcie planu przeznaczony jest pod plac wraz z parkingiem, na którym nie przewiduje się lokalizacji budynków.

#### **Ad. pkt 12**

W projekcie planu na przedmiotowym terenie ustalono w znacznej części możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dlatego też należy zapewnić przyszłym mieszkańcom odpowiednie standardy zamieszkania poprzez ustalenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych oraz terenu biologicznie czynnego jako miejsca wypoczynku dla dzieci i przyszłych mieszkańców. Najważniejszym zadaniem planu nie jest maksymalne wykorzystanie poszczególnych nieruchomości na cele budowlane, ale zapewnienie odpowiednich warunków zamieszkania przyszłym użytkownikom.

Miasto od lat prowadzi politykę transportową, zgodnie z którą w obszarze śródmieścia główną rolę w obsłudze komunikacyjnej pełni transport zbiorowy oraz ruch pieszy i rowerowy, a ruch samochodów komunikacji indywidualnej jest częściowo ograniczany. Największy ruch samochodów osobowych, a także największe potrzeby parkingowe występują na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Inwestorzy dążą do maksymalnego wykorzystania terenu pod zabudowę przy jednoczesnym zmniejszaniu wskaźnika powodując, że parkowanie samochodów osób mieszkających realizowane jest istniejących ulicach. Ustalony w projekcie planu wskaźnik miejsc postojowych w sposób optymalny wykorzystuje możliwości terenowe tak, by parkowanie nie odbywało się na terenach wolnych od zabudowy, chaotycznie, często kosztem zieleni. Zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych może spowodować, że w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej mieszkańcy zmuszeni zostaną do parkowania w strefie płatnego parkowania.

Należy także zauważyć, że w ścisłym centrum, na większości terenów zurbanizowanych, gdzie występuje istniejąca historyczna zabudowa jest deficyt miejsc postojowych. Dlatego też wskaźniki miejsc postojowych dla istniejących budynków są zmniejszane, natomiast dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się wskaźniki 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

#### **Ad. pkt 13**

Przyjęte w projekcie planu ustalenia dotyczące realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze od strony ul. Kijowskiej i Kalinowskiego są kształtowane w sposób analogiczny jak po drugiej stronie ul. Kijowskiej, w tym w zakresie proporcji funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Teren 13KPL,KX w projekcie planu przeznaczony jest pod plac wraz z parkingiem, na którym nie przewiduje się lokalizacji budynków, w związku z tym uwagi nie uwzględnia się.

#### **Ad. pkt 14**

Projektem przedmiotowego planu miejscowego objęty jest jeden z najważniejszych obszarów Centrum Białegostoku. W jego granicach znajduje się Park Centralny, Wzgórze Św. Marii Magdaleny, Teatr Lalek oraz Opera i Filharmonia Podlaska. Na obszarze znajdują się też liczne świadectwa historii i tożsamości miasta: dawne cmentarze – żydowski i prawosławny, objęte ochroną konserwatorską, oraz budynki wpisane do rejestru zabytków,

na listę ewidencyjną oraz objęte innymi formami ochrony. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się historyczny cmentarz ewangelicki. Przez obszar przebiegają główne przestrzenie publiczne tworzące jeden z najważniejszych ciągów komunikacyjnych pieszych łączący Rynek Kościuszki, poprzez Park Centralny, plac wokół Opery i plac przed Wydziałem Architektury Politechniki Białostockiej aż do skweru upamiętniającego cmentarz żydowski w rejonie ul. Bema. Wszystkie te elementy od lat predysponują przedmiotowy obszar do szczególnego zagospodarowania. Już plan obowiązujący z 2003 roku zakładał znaczne przekształcenia wzdłuż ul. Młynowej i Kijowskiej mające na celu stworzenie odpowiedniego sąsiedztwa tych ważnych przestrzeni miasta. Stąd też w powyższym planie zostały zawarte zapisy o łączeniu działek w większe obszary inwestycyjne z obsługą komunikacyjną od ul. Młynowej i Kijowskiej.

Ustalenia projektu planu, poza objęciem ochroną istniejących budynków wzdłuż ul. Młynowej, co nie było elementem planu obowiązującego, w pozostałym zakresie są z nim zbieżne.

Dlatego też jako jedno z najważniejszych założeń urbanistycznych na tym obszarze uznano ograniczenie obsługi komunikacyjnej do istniejącej i wprowadzenie w maksymalnym stopniu wspierania przekształceń w nową, spójną zabudowę o określonych parametrach gabarytowych, podkreślającą i eksponującą obiekty historyczne i kulturowe. Nie przewiduje się kontynuowania rozdrobnienia podziałów działek i zachowania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dbałość o ciągłość procesów planowania przestrzennego pozwala na harmonijny rozwój miasta. W omawianym przypadku należy się odnieść zarówno do planu obowiązującego, gdzie przewidziano podobne rozwiązanie jak też do faktu, że przedmiotowy obszar stanowi szczególnie ważny element przestrzeni miejskiej. Z uwagi na jego wymiar funkcjonalny i kompozycyjny rozwiązanie to uzyskało duże poparcie, w tym pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Tak więc z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz ciągłości planowania nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia na części terenu oznaczonego symbolem 17ZP,KPL drogi publicznej.

Odnosząc się do argumentu, zawartego w uzasadnieniu do uwagi, że w przypadku proponowanego podziału działki nr 1699 na części A i B, urządzenie dojazdu poprzez działkę A znacznie obniża wartość i możliwość użytkowania nieruchomości, wyjaśnia się, że nieruchomość zgodnie z obecnie obowiązującym planem nie stanowi samodzielnej działki budowlanej ze względu na zapis dotyczący realizacji zabudowy jako jedno lub maksimum dwa zamierzenia inwestycyjne. Obszar inwestycji określony jest na załączniku graficznym do uchwały nr IV/22/03 Rady Miejskiej Białegostoku w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku (centrum - rejon Młynowej).

W projekcie planu na przedmiotowej nieruchomości ustalono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Na ww. działce ze względu na jej gabaryty trudno będzie zrealizować zapisy planu z uwzględnieniem pełnego programu użytkowego (w tym miejsca postojowe, plac zabaw oraz miejsca na odpady) z zachowaniem obowiązujących przepisów budowlanych. Dopiero zagospodarowanie wspólnie z innymi działkami umożliwi realizację założeń przyjętych w projekcie planu.

Zgodnie z zapisami projektu planu, obsługa komunikacyjna będzie możliwa od strony ul. Odeskiej oznaczonej symbolem (9KD-D) oraz poprzez część terenu oznaczoną symbolem 17ZP,KPL (w granicach wydzielenia wewnętrznego „A”)

#### **Ad. pkt 15, 16 i 17**

Na jednym z etapów projekt planu przewidywał możliwość realizacji na terenie 14U,MW budynków o wysokościach określonych w uwagach.

Miejski Konserwator Zabytków postanowieniem znak MKZ.6721.22.2017 odmówił uzgodnienia takiego projektu planu uznając wysokości zabudowy do 14 m i 17 m na terenie 14U,MW za nieuzasadnione. Z punktu widzenia konserwatorskiego tworzyłoby to dominantę w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Wysokość nowej zabudowy powinna podkreślać, a nie zaprzeczać wznoszeniu się wzgórza Św. Marii Magdaleny, w związku z czym konieczne było wprowadzenie zmiany wysokości zabudowy na tym terenie do 12 m.

Projekt planu zakłada wprowadzenie w zakresie szerszym niż plan obowiązujący funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Projektowana wysokość budynków powinna uwzględniać zaplanowane funkcje, bezpośrednie sąsiedztwo dawnego cmentarza prawosławnego oraz możliwość realizacji pełnego programu funkcjonalno – użytkowego na swoim terenie inwestycyjnym. Przyjęte parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania kształtowane są na tym samym poziomie od strony ulic Młynowej i Kijowskiej.

Pozytywne uzgodnienie projektu planu m. in przez Miejskiego Konserwatora Zabytków jest niezbędne w celu kontynuowania procedury planistycznej.

Wprowadzenie zabudowy na działce o nr 1686/15, w projekcie planu przeznaczonej pod plac wraz z parkingiem (teren oznaczony symbolem 13KPL,KX), na którym nie przewiduje się lokalizacji budynków również uznaje się za nieuzasadnione.

Ww. nieruchomość stanowi powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z terenem placu publicznego po przeciwnej stronie ul. Kijowskiej (poza granicami planu). Ponadto jest fragmentem terenu stanowiącego spójną całość z projektowanymi terenami zieleni urządzonej. Przedmiotowy plac został zaprojektowany jako element wiążący ciągi piesze z terenami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową usługową. Wyznaczony w projekcie planu teren 13KPL,KX ma również umożliwić ekspozycję kaplicy Św. Marii Magdaleny. Dlatego też realizacja zabudowy na ww. placu jest nieuzasadniona.

**Projekt planu został poddany całej procedurze określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz został poddany ocenie oddziaływania na środowisku, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały.**

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

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum (rejon ulic Kalinowskiego, Młynowej i Mazowieckiej) bilans jest dodatni /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum (rejon ulic Kalinowskiego, Młynowej i Mazowieckiej)”. Główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane są z realizacją układu drogowego oraz ogólnodostępnych przestrzeni publicznych (wraz z wykupem niezbędnych terenów i budynków) oraz realizacją infrastruktury.

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

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

- 1) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na terenie 6U,MW na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „A”- do 13,5 m oraz „B” – do 16,5 m;
- 2) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na terenach 7U,MW i 8U,MW na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „A”- do 13,5 m oraz „B” – do 16,5 m;
- 3) zmniejszenia wskaźnika miejsc postojowych bądź dopuszczenia bilansowania miejsc postojowych dla terenu 12UK w pasach drogowych ulic Młynowej, Kijowskiej i Kalinowskiego;
- 4) dopuszczenia bilansowania miejsc postojowych w pasach drogowych ulic Młynowej, Kijowskiej i Kalinowskiego w ilości 50% dla terenu 12UK;
- 5) likwidacji na terenie 6U,MW części terenu wyznaczonego linią wydzielania wewnętrznego „C” oraz przesunięcia linii zabudowy w kierunku północnym, w odległości ok. 4 m od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) możliwości etapowania inwestycji, realizacji zabudowy pierzejowej oraz budowy po granicy działki na terenie oznaczonym w planie obowiązującym symbolem D37.4U (w projekcie planu tereny 14U,MW i 13KPL,KX).

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

- 1) dopuszczenia na terenie 6U,MW możliwości realizacji łączników istniejących budynków zabytkowych z nową zabudową realizowaną przed linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu literami e-f-g;
- 2) dopuszczenia na terenie 8U,MW możliwości realizacji łączników istniejących budynków zabytkowych z nową zabudową realizowaną przed linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu literami a-b-c-d;
- 3) zmiany ustaleń oraz parametrów zabudowy na terenie 12UK umożliwiających realizację budynków magazynowych;
- 4) zmiany maksymalnych powierzchni zabudowy na terenie 12UK dla części terenu wydzielania wewnętrznego

„B”;

5) przesłaniania widoku budynku opery przez inne budynki, w tym dopuszczonym ustaleniami planu parking na terenie 12UK od strony ul. Kalinowskiego;

6) zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m od strony ul. Młynowej;

7) dopisania budynku Opery Podlaskiej do listy objętych ochroną dóbr kultury współczesnej;

8) dopuszczenia technologii fotowoltaiki na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych;

9) dopuszczenia technologii ze zmienną ekspozycją obrazu na elewacjach budynków;

10) możliwości przekrycia ulic Ołowianej i Cygańskiej oraz przeznaczenie ich dla ruchu pieszego;

11) likwidacji minimalnej wysokości zabudowy na terenie oznaczonym w planie obowiązującym symbolem D37.4U (w projekcie planu tereny 14U,MW i 13KPL,KX);

12) obniżenia minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych do 0,7 na terenie oznaczonym w planie obowiązującym symbolem D37.4U (w projekcie planu tereny 14U,MW i 13KPL,KX);

13) ustalenia możliwości lokalizacji zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie oznaczonym w planie obowiązującym symbolem D37.4U (w projekcie planu tereny 14U,MW i 13KPL,KX) analogicznie, jak po drugiej stronie ul. Kijowskiej;

14) przeznaczenia działek o nr 1690/47, 1690/106, 1690/107 oraz 1690/64 (na terenach 17ZP,KPL oraz 12UK) pod drogę publiczną;

15) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na działkach nr 1686/15, 1686/11, 1685/4, 1683/4, 1684/2 położonych na terenach 14U,MW oraz 13KPL,KX - do 14 m;

16) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na działkach nr 1686/15, 1686/11, 1685/4, 1683/4, 1684/2 położonych na terenach 14U,MW oraz 13KPL,KX - do 16 m;

17) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 14U,MW do 14 m na działkach nr 1686/11, 1686/13 oraz do 18 m na działkach nr 1685/4, 1683/4 i 1684/2.