

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. M. Curie-Skłodowskiej i Legionowej) – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

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

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. M. Curie-Skłodowskiej i Legionowej) – **etap I**, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załącznika Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 16,75 ha, ograniczony ulicami: Bułgarską, Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, Legionową, M. Curie-Skłodowskiej, Jerzego Waszyngtona oraz działkami o numerach geod.: 1041/3, 1041/4, 1041/2, 2242/3 oraz 1072, 1073, 1074, 1075 i 1076.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć eksponowane części budynku położone na zamknięciu osi lub w narożniku zabudowy, wymagające zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi – ich rozmieszczenie wskazano na rysunku planu;
- 2) **banerze reklamowym (transparentcie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego elastycznego materiału, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 3) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432 i 2500.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60 i poz. 235.

- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, świetlik);
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 6) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejscowej** – 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 m²;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, 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) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 12) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelażu;
- 13) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 14) **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;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 17) **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;
- 18) **retencji wodnej** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 19) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 20) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 21) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejscowej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 22) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;

- 23) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 24) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki służące zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 25) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 26) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych (w zagospodarowaniu której dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, oświetlenia, elementów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowych);
- 27) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) 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),
 - d) 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),
 - e) wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków istniejących - o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - g) 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 lub orientacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych, miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic oraz oznaczenia dóbr kultury współczesnej i niezabytkowych budynków i zespołów budynków objętych ochroną planistyczną.

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

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

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

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe 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 zabudowy 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 § 14 ust. 1.

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

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

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

- 1) zachowanie, remont, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

6. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie istniejących ciągów pieszych, wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem korekty ich przebiegu i szerokości, poprzez:

- 1) zapewnienie ich dostępności oraz ciągłości powiązań z przyległymi przestrzeniami publicznymi;
- 2) harmonizowanie materiału i kolorystyki zastosowanej nawierzchni w obrębie poszczególnych przestrzeni publicznych oraz wewnątrz urbanistycznych;
- 3) zastosowanie zieleni oraz elementów małej architektury.

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

§ 7. 1. **W zakresie wystroju zewnętrznego budynków – z zastrzeżeniem rozdziału 3 oraz ustaleń szczegółowych:**

- 1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

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

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

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

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

e) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoczoną w ramach poszczególnych budynków;

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

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach istniejących budynków ustala się:

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

2) kształtowanie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednoczenia kompozycji:

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

b) wielkości i podziałów witryn;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w lokalach usługowych położonych w parterach istniejących budynków wielorodzinnych w układ elewacji.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, t.j. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych:

1) ustala się ich umieszczanie na dachach płaskich, z zastosowaniem elementów maskujących takich jak: żaluzje fasadowe, ściany lamelowe, trejaże z zastosowaniem roślinności lub inne osłony;

2) dopuszcza się ich umieszczanie na dachach innych niż płaskie – **z uwzględnieniem pkt 3**;

3) zakazuje się ich umieszczania na elewacjach oraz połączeniach dachów innych niż płaskie od strony przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

1) na budynkach – **zgodnie z ustaleniami ust 3**;

2) na kioskach – **zgodnie z ustaleniami ust. 4**;

3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – **zgodnie z ustaleniami ust. 5**;

4) jako wolno stojących – **zgodnie z ustaleniami ust. 6**.

2. Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

1) innych oraz umieszczanych w miejscach i w sposób inny niż określono w **ust. 3, 4, 5 i 6**;

2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy;

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 remontowo-budowlanych,
 - b) charakterystyczne widoki na obiekty zabytkowe;
- 6) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
- 7) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 8) w formie banerów reklamowych (transparentów), reklamy naklejanej na okna i drzwi oraz masztów flagowych.

3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:

1) miejsca ich sytuowania i formy:

- a) na ścianach budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, od strony przestrzeni publicznych – w formie:
 - tablic reklamowych,
 - szyldów typu „semafor”,
 - literniczo-graficznych form przestrzennych,
- b) na rusztowaniach – w formie reklamy remontowo-budowlanej, z treścią reklamową na maksimum 5 % rusztowania;

2) gabaryty i zasady ich sytuowania:

- a) **szyldów o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m²:**
 - 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,
 - o formie i wymiarach ujednoliconych w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji,
 - w sposób uporządkowany i ujednolicony w obrębie poszczególnych budynków,
 - z zachowaniem jednakowych odległości między poszczególnymi szyldami,
 - nie więcej niż jeden szyld na lokal, w którym prowadzona jest działalność,

- b) **szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 1,5 m² włącznie:**

- 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 jeden szyld na lokal, w którym prowadzona jest działalność,

- c) **szyldów typu „semafor” o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m²:**

- 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 tablic i urządzeń reklamowych 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) o powierzchni ekspozycyjnej do 1,5 m² włącznie,
- b) o wysokości nieprzekraczającej 0,6 m,
- c) o maksymalnym wysięgu poza obrys attyki wynoszącym 0,15 m,
- d) nie więcej niż jedna tablica reklamowa lub literniczo-graficzna forma przestrzenna,
- e) montowane płasko w obrysie attyki.

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

- 1) **miejsca ich sytuowania** – na ścianach wiaty;

- 2) **formę** – tablice reklamowe;

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

- a) o powierzchni ekspozycyjnej do 2,2 m² włącznie,
- b) o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m,
- c) maksymalnie dwóch jednostronnych lub dwóch dwustronnych tablic reklamowych,
- d) montowanych płasko na ścianach wiaty.

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

1) **miejsca ich sytuowania i formy:**

- a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 14 – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- b) w odległości:
 - od krawężników jezdni – minimum 2,5 m,
 - od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – minimum 20 m;

2) **gabaryty słupów ogłoszeniowo-reklamowych:**

- a) średnica lub szerokość – maksimum 1,6 m,
- b) wysokość – maksimum 4,7 m,
- c) reklama na maksimum 60 % powierzchni ścian słupa;

3) **zasady sytuowania** – w odległości:

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu.

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

1) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji:

- a) w przypadku wycinki drzew, co najmniej 1 drzewo za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej, na której jest ona wykonywana – nie dotyczy dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów przeznaczonych pod parkingi wielopoziomowe,
- b) co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie – nie dotyczy parkingów w drogach publicznych oraz parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz parkingów urządzonych na budynkach i dachach;

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

2. W zakresie ochrony istniejącego drzewostanu:

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 towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej**, w tym części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych),

b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów pieszych i placów) z uwzględnieniem zachowania istniejącego starodrzewu, istniejących i projektowanych ciągów pieszych 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, nawierzchni utwardzonych oraz miejsc postojowych z dojazdem,

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”).

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

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

1) na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem **pkt 2 i 3 oraz ust. 2;**

2) na terenach usług z zakresu oświaty o symbolach: **2UO,U, i 7UO,U** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) na terenie o symbolu **11ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem w ramach terenu inwestycji np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

2. Na terenach o symbolach: **3U, 4U, 13U i 14U, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KX”** – dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3.

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

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną jako dobro kultury współczesnej obiekty stanowiące element założenia urbanistycznego – osi kompozycyjnej: Plac Uniwersytecki – ul. M. Curie-Skłodowskiej – Plac Katyński (położonej poza granicami planu):

- 1) budynek przy ul. M. Curie-Skłodowskiej 14 – dawny rektorat Uniwersytetu w Białymstoku (budynek dawnego Białostockiego Zjednoczenia Budowlanego tzw. ONZ) z 1965 r., oznaczony na rysunku planu (teren 3U);
- 2) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. M. Curie-Skłodowskiej 4, 6, 8 i 10 oraz trzech parterowych budynków usługowych położonych przy ul. M. Curie-Skłodowskiej 4/1, 6/1 i 8/1, oznaczonych na rysunku planu (teren 1MW,U).

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 połączy dachowych,
- b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) ustala się zharmonizowaną kolorystykę budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 2 – z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 1;**

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy i rozbudowy budynków,
- b) docieplania z zewnątrz budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1,**
- c) zabudowy balkonów i loggi,
- d) przesłaniania elewacji budynków oraz montażu na elewacjach budynków urządzeń i tablic – z wyjątkiem elementów SIMB oraz szyldów, o których mowa w **§ 8 ust. 3.**

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe zespoły 12-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczone na rysunku planu, położone:

- 1) przy ul. Legionowej 9, 11, 13 i 15 (teren 12MW);
- 2) przy ul. Jerzego Waszyngtona 18, 22, 22A i 24 (tereny 9MW i 10MW);
- 3) przy ul. Jerzego Waszyngtona 12, 14, 14A i 14B (tereny 6MW i 8MW);

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej oraz typu dachu i nachylenia połączy dachowych,
- b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych i kompozycji elewacji;

2) ustala się zharmonizowaną kolorystykę budynków w ramach poszczególnych zespołów – **z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 1;**

3) dopuszcza się:

- a) docieplenie budynków z zewnątrz,
- b) budowę lub przebudowę wiatrolapów przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 1 lit. e;**

4) zakazuje się:

- a) nadbudowy i rozbudowy budynków – **z zastrzeżeniem pkt 3 lit b,**

b) zabudowy balkonów – z wyjątkiem budynków położonych na terenie 12MW.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;
- 2) tereny zieleni urządzonej:
 - a) o symbolu **11ZP**,
 - b) części terenów o symbolach: **1MW,U, 5MW,U, 6MW, 8MW, 9MW i 12MW** wyznaczone liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”;
- 3) fragmenty terenów o symbolach: **3U, 4U 13U i 14U** położone pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

2. Wzaksresie 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 wnętr urbanistycznych,
 - o skali i formie dostosowanej do charakteru wnętr urbanistycznych,
 - c) lokalizację rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
 - d) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych,
 - e) słupów ogłoszeniowo–reklamowych,
 - f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) wiat przystanków autobusowych i kiosków - w liniach rozgraniczających dróg publicznych (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**,
 - c) lokalizacji ogrodzeń w przestrzeniach publicznych oraz od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem:
 - terenów usług oświaty i opieki zdrowotnej,
 - zapleczy budynków usługowych.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a**, zostały określone w **§ 44**.

4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b** – z uwzględnieniem **§ 9 ust. 3** oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) jako terenów ogólnodostępnych;
- 2) w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez ujednoczenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni, dostosowanie poziomu ukształtowania terenu oraz powiązanie ciągów komunikacyjnych;
- 3) z zastosowaniem nawierzchni utwardzonych i zieleni urządzonej;
- 4) z dopuszczeniem budowy:

- a) schodów zewnętrznych, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych,
- b) wejść do lokali usługowych znajdujących się w położonych w sąsiedztwie budynkach – **zgodnie z § 7 ust. 2.**

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

1) ustala się:

a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w **§ 14 ust. 1:**

- z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
- w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,
- w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,

b) stosowanie na terenie ogródka wyłącznie parasoli o ujednoliconym kształcie i kolorystyce;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- tymczasowych rozbieralnych podestów,
- ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem o wysokości do 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 wkomponowana tabliczka z logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła,
- napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych wyłącznie na lambrekinach parasoli;

3) zakazuje się:

a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,

b) stosowania zadaszeń w formie innej niż parasoli.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

§ 18. Na obszarze 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.**

§ 19. 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 trumien i nagrobków oraz spalarni i spoielarni zwłok,

d) garaży typu „blaszak”,

e) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- obiektów małej architektury,
- słupów ogłoszeniowo-reklamowych, o których mowa w **§ 8 ust. 6**,
- kiosków, o których mowa w **§ 14 ust. 2 pkt 1 lit. g**,
- sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w **§ 15**;

2) piętrzenia wód podziemnych i zmiany stosunków wodnych.

§ 20. 1. Ustala się następujące **strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o poniżej podanych szerokościach:**

1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej - określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;

2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):

a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;

3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;

4) dla kabli elektroenergetycznych nN i SN-15kV - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);

5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV - 5 m (obustronnie od osi sieci).

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

1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

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

- 1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP – w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych poza granicami planu przy ul. M. Curie-Skłodowskiej 5A i J. Waszyngtona 8;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – poprzez syreny alarmowe istniejące, zlokalizowane przy ul. J. Waszyngtona 14, ul. M. Curie-Skłodowskiej 3, ul. Legionowej 11;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Legionową, M. Curie-Skłodowskiej oraz Jerzego Waszyngtona;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 22. 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

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

- 1) 1KD-Z ul. Jerzego Waszyngtona, 2KD-D oraz 3KD-D ul. Nory Ney przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 3) 11KP przeznacza się pod ciąg pieszy.

2. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-Z, ul. Jerzego Waszyngtona, ul. Legionowa (poza granicami planu), ul. M. Curie-Skłodowskiej (poza granicami planu);
- 2) ulice układu obsługującego: 2KD-D oraz 3KD-D ul. Nory Ney;
- 3) drogi wewnętrzne: 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW;
- 4) ciąg pieszy: 11KP.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

1) dróg publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:

- a) 1KD-Z – ulica zbiorcza z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- b) 2KD-D – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- c) 3KD-D – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w liniach rozgraniczających parking; zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” (śląd dawnej ulicy Suchej) – w powiązaniu z zagospodarowaniem części terenu o symbolu 2UO,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” poprzez:
 - wprowadzenie elementów małej architektury i informacji wizualnej,
 - wyróżnienie rodzajem i układem nawierzchni, rozmieszczeniem i rodzajem oświetlenia oraz sposobem kształtowania zieleni urządzonej;

2) dróg wewnętrznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 2** i ciągu pieszego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 3**:

- a) od 4KDW do 10KDW – drogi wewnętrzne, w liniach rozgraniczających miejsca postojowe,
- b) 11KP – ciąg pieszy.

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

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

§ 24. 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 (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) hotele, obiekty zamieszkania zbiorowego – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) opieka zdrowotna – 5 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) usługi inne niż wymienione w **pkt 2** – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KX” oraz w liniach rozgraniczających dróg 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.

4. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych oraz podziemnych – nie dotyczy terenu o symbolu 11ZP oraz części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”.

Rozdział 9.

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

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

- 1) ustala się:
 - a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury, zgodnie ze schematem infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
 - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań zamiennych określonych w lit. **b ÷ f**,
 - b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt. 1 lit. a**, w zakresie ograniczonym infrastrukturą sąsiadującą (istniejącą i projektowaną), pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
 - c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,

- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
 - b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejских sieci wodociągowych w rejonie ulic: Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, M. Curie-Skłodowskiej, Legionowej, Jerzego Waszyngtona położonych poza granicą planu oraz z innych istniejących projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę określone w przepisach o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę.

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
 - b) odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego na obszarze objętym planem oraz do kanalizacji sanitarnej w ulicach: Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, M. Curie-Skłodowskiej, Legionowej, Jerzego Waszyngtona, położonych poza granicą planu 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 w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków.

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej oraz rzekę Białą, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów jako podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do kolektora kanalizacji deszczowej zlokalizowanego na obszarze objętym planem oraz do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, M. Curie-Skłodowskiej, Legionowej, Jerzego Waszyngtona położonych poza granicą planu oraz z innych istniejących projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach,
 - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejskie systemy ciepłownicze (wodny i parowy) jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
 - b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejских sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ulic: Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, Legionowej, Jerzego Waszyngtona położonych poza granicą planu oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
 - c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,

- b) wykorzystania energii elektrycznej,
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;
- 3) dopuszcza się korzystanie z innych ogólnomiejskich systemów energetycznych niż określone w pkt 1 lit. a i innych czynników służących do przesyłania energii niż określone w pkt 1 lit. b i c;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie gazów opałowych ze zbiorników zlokalizowanych – z uwzględnieniem ustaleń § 29 pkt. 4,
 - b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczej WN/SN GPZ-1 i RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta oraz rozdzielni sieciowej SN/SN RS-7 za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV;
- 2) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 1003, 1488, 346, 1071, 466, 374, 1105, 1101, 483, 1063, 1263, 1250, 1688, 908, 1325 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV;
- 3) 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;
- 4) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych na poziomie niskiego napięcia za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 5) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
 - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z uwzględnieniem § 7 ust. 3.

§ 32. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę obszaru 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) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież:
- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),

- b) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei ul. M. Curie-Skłodowskiej, Jerzego Waszyngtona oraz ul. Legionowej.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 **usługi ustala się:**

- 1) **w budynkach położonych na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – w całości;**
- 2) **w częściach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dostępnych bezpośrednio z ulicy M. Curie-Skłodowskiej.**

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:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 55 %,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum nie ustala się, maksimum 0,6,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 2,0, maksimum 3,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – nie ustala się,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 25 %,
- na częściach terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

d) wysokość budynków:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” (usługowych) – maksimum 5 m,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 18 m (istniejąca),

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2;

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

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

4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3.**

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).

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

2. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne urządzenia i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

5. W 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 25 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 0,8,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % (nie dotyczy części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „KX”),

d) wysokość budynków – maksimum 15 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 24 ust. 1;**

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

3) zachowanie istniejącego ciągu pieszego wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” (śląd dawnej ulicy Suchej) jako ogólnodostępnego, z uwzględnieniem:

a) powiązania z zagospodarowaniem drogi wewnętrznej 3KD-D ul. Nory Ney,

b) wprowadzenia elementów małej architektury i informacji wizualnej;

c) wyróżnienia rodzajem i układem nawierzchni, rozmieszczeniem i rodzajem oświetlenia oraz sposobem kształtowania zieleni urządzonej;

4) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 6;**

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.

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **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 zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 45 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 2,0, maksimum 4,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

d) wysokość budynków:

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

- na pozostałej części terenu – maksimum 12 m (nie dotyczy budynku objętego ochroną jako dobro kultury współczesnej),

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 24 ust. 1;**

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

3) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 6;**

4) zagospodarowanie części terenu położonych między linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy M. Curie-Skłodowskiej jako przestrzeni publicznej ściśle związanej z funkcjonowaniem budynku.

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

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U** przeznaczony jest 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 zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0 maksimum 1,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 24 ust. 1**;

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

3) zagospodarowanie części terenu położonych między linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic M. Curie-Skłodowskiej i Jerzego Waszyngtona – jako przestrzeni publicznej ściśle związanej z funkcjonowaniem budynku.

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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5MW,U** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. W 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:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 20 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 55 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 70 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum nie określa się, maksimum 0,2,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum nie określa się maksimum 3,2,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – minimum nie określa się, maksimum 6,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- na pozostałych częściach terenu – minimum 10 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 4 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 12 m,

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

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

- zgodnie z § 24 ust. 1,

- dla istniejącej zabudowy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – zgodnie z § 24 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych;

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

4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 9 ust. 3;

5) zachowanie istniejących ciągów pieszych – zgodnie z § 6 ust. 6.

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

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6MW** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako **przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi w najwyższej kondygnacji budynków.**

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 2,5, maksimum 6,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

- na pozostałych części terenu – minimum 25 % (nie dotyczy części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX”),

d) wysokość budynków – maksimum 35 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2;

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

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 9 ust. 3;

4) zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;

5) zachowanie istniejących ciągów pieszych – zgodnie z § 6 ust. 6.

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).

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7UO,U** przeznaczona się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne urządzenia i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 35 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 20 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 2,5, maksimum 3,5,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – od 0,2, maksimum 0,6,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 4 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych.

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.

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8MW** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako **przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi w najwyższej kondygnacji budynku**

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:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” – maksimum 80 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” – minimum nie określa się, maksimum 3,2,
- na pozostałej części terenu, z wyłączeniem części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 3,0, maksimum 4,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” – minimum nie określa się,
- na pozostałej części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” – maksimum 9 m,

- na pozostałej części terenu – maksimum 35 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3;**

4) zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;

5) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 6.**

5. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” dopuszcza się:

1) budowę parkingu wielopoziomowego;

2) zagospodarowanie dachu i ścian budynku parkingu, o którym mowa w **ust. 5 pkt 1** zielenią.

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

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako **przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi w najwyższej kondygnacji budynków.**

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” – maksimum 80 %,

- na pozostałej części terenu – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” – minimum nie określa się, maksimum 3,2,

- na pozostałej części terenu, z wyłączeniem części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 3,0, maksimum 5,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” – minimum nie określa się,

- na pozostałych częściach terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” – maksimum 9 m,

- na pozostałej części terenu – maksimum 35 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2;

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

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3;**

- 4) zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;
- 5) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 6.**

5. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” dopuszcza się:

- 1) budowę parkingu wielopoziomowego;
- 2) zagospodarowanie dachu i ścian budynku parkingu, o którym mowa w **pkt 1** zielenią.

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

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10MW** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako **przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi w najwyższej kondygnacji budynku.**

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 35 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 3,0, maksimum 4,0,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 35 m,
 - e) dachy – płaskie,
 - f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 24 ust. 2;**
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zagospodarowanie zieleni urządzonej – zgodnie z **§ 9 ust. 3;**
- 4) zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami.

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

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11ZP** przeznaczona się pod **zielenią urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako **przeznaczenie uzupełniające w istniejącym budynku ustala się usługi.**

3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, **może być związane z realizacją celu publicznego.**

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

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

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50 %,
 - b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - c) urządzenie zieleni o zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych),
 - d) powiązanie funkcjonalne terenu z otaczającą zabudową oraz innymi terenami zieleni, w tym wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”,
 - e) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 24 ust. 2;**
- 2) dopuszcza się:

- a) zmianę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych – z uwzględnieniem zagospodarowania przyległych terenów, w tym przestrzeni publicznych,
 - b) przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku;
- 3) zakazuje się budowy budynków – **z zastrzeżeniem pkt 2 lit b.**

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.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako **przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi w najwyższej kondygnacji budynków.**

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 2,0, maksimum 4,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

- na pozostałych części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 35 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 24 ust. 2;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3;**

4) zagospodarowanie wewnątrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;

5) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 6.**

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).

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13U** przeznaczony jest 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 zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 50 %,

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

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 1,0 maksimum 1,5,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 1,0, maksimum 3,4,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – minimum 1,0, maksimum 4,6,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 10 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 16 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 20 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 1;

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

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

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 14U 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 zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 70 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 2,0, maksimum 3,0 ,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku

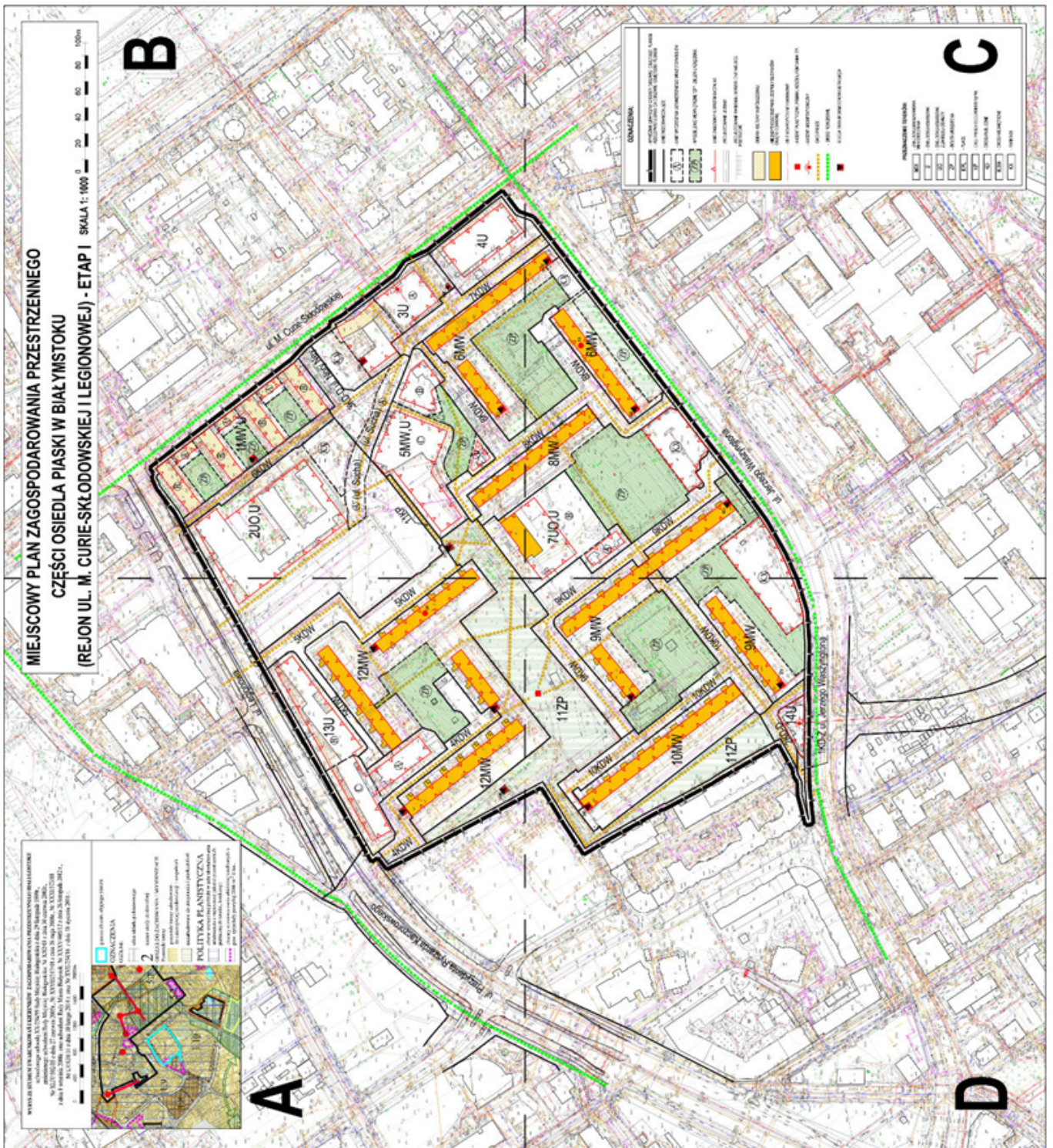
§ 49. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Rady Miejskiej Białegostoku Nr VII/53/11 z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. Mazowieckiej i Żelaznej) (Dz. U. Woj. Podlaskiego Nr 84 poz. 960, z 2017 r. poz. 4106).

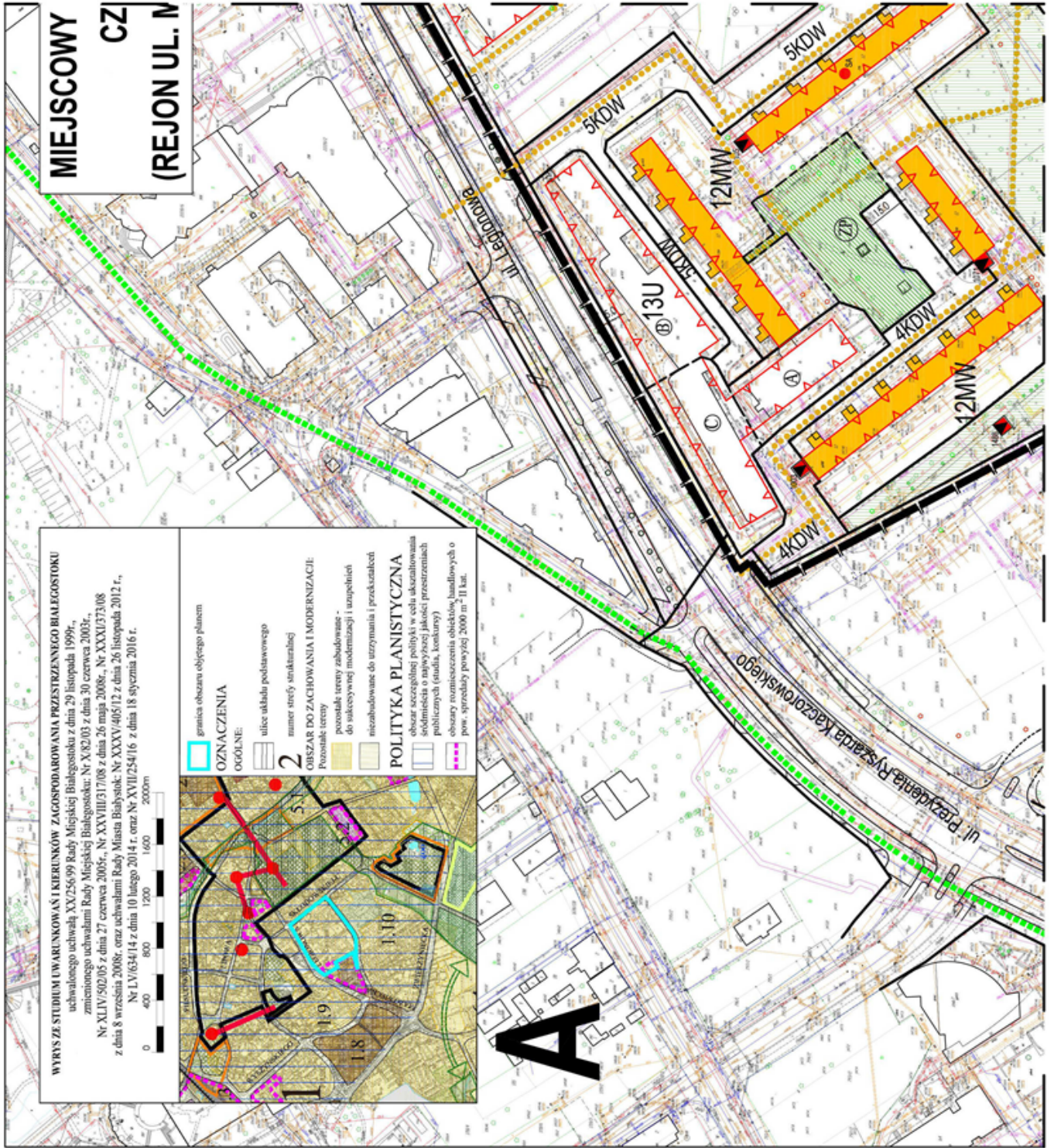
§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

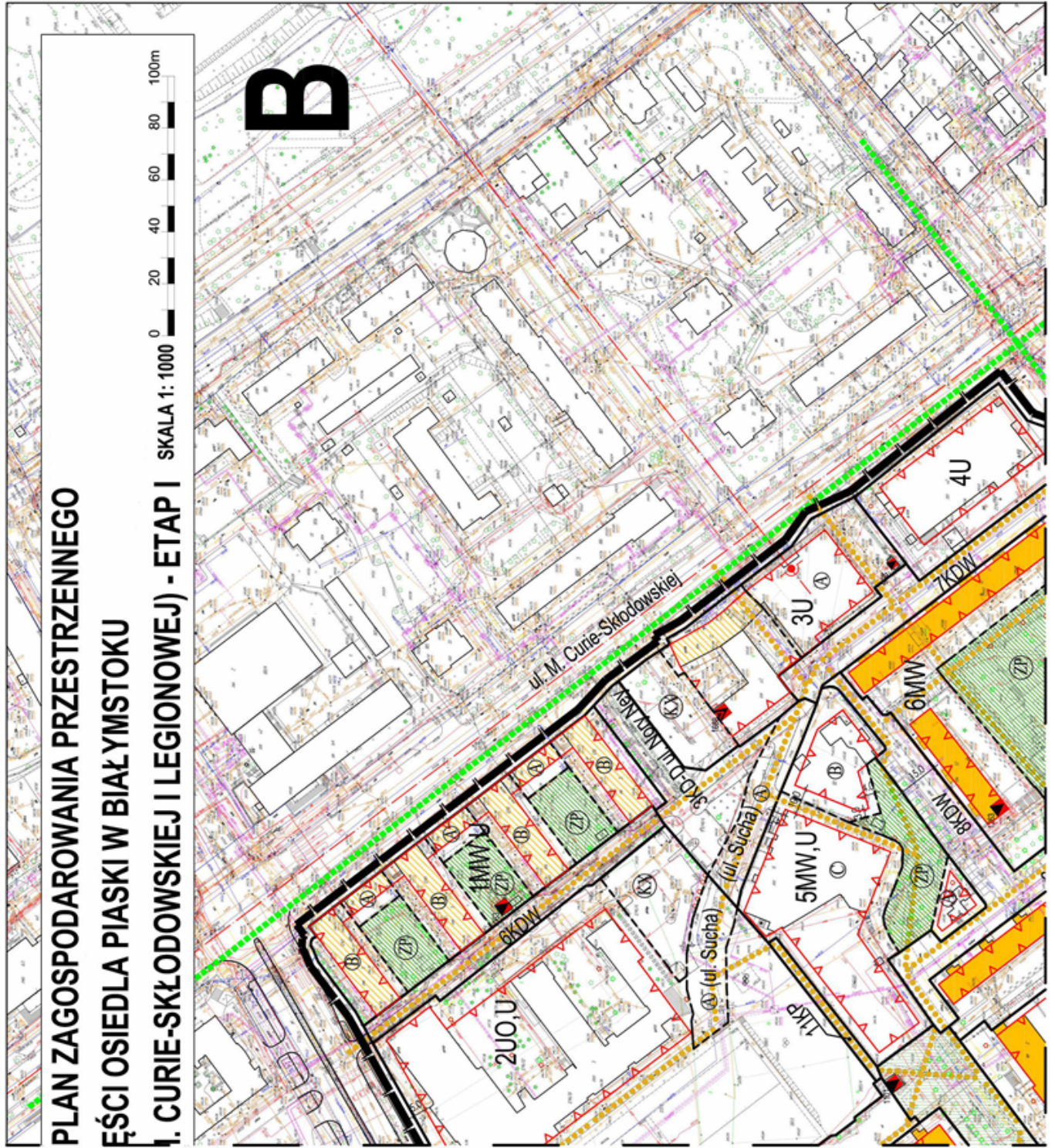
PRZEWODNICZĄCY RADY

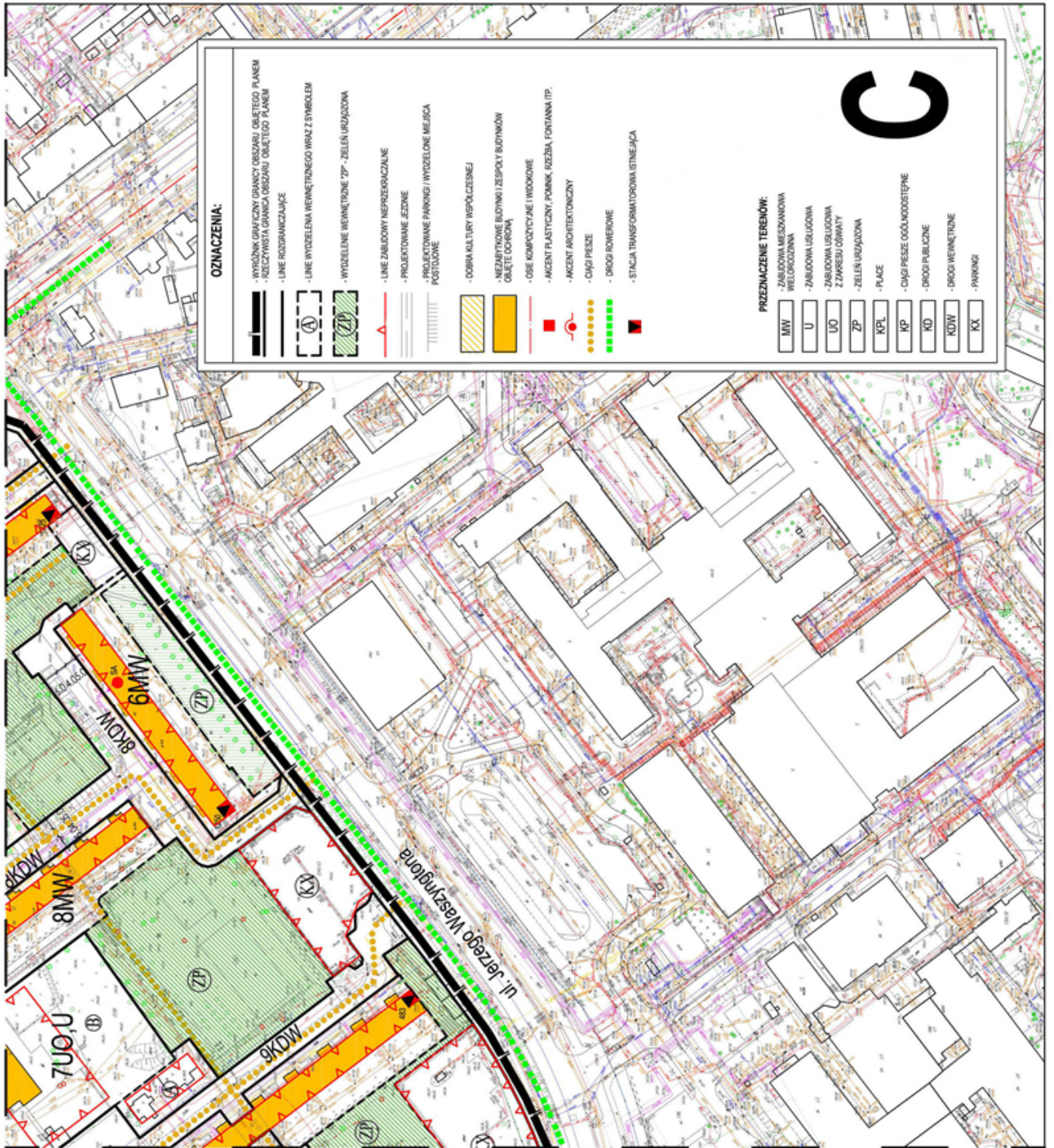
Łukasz Prokorym

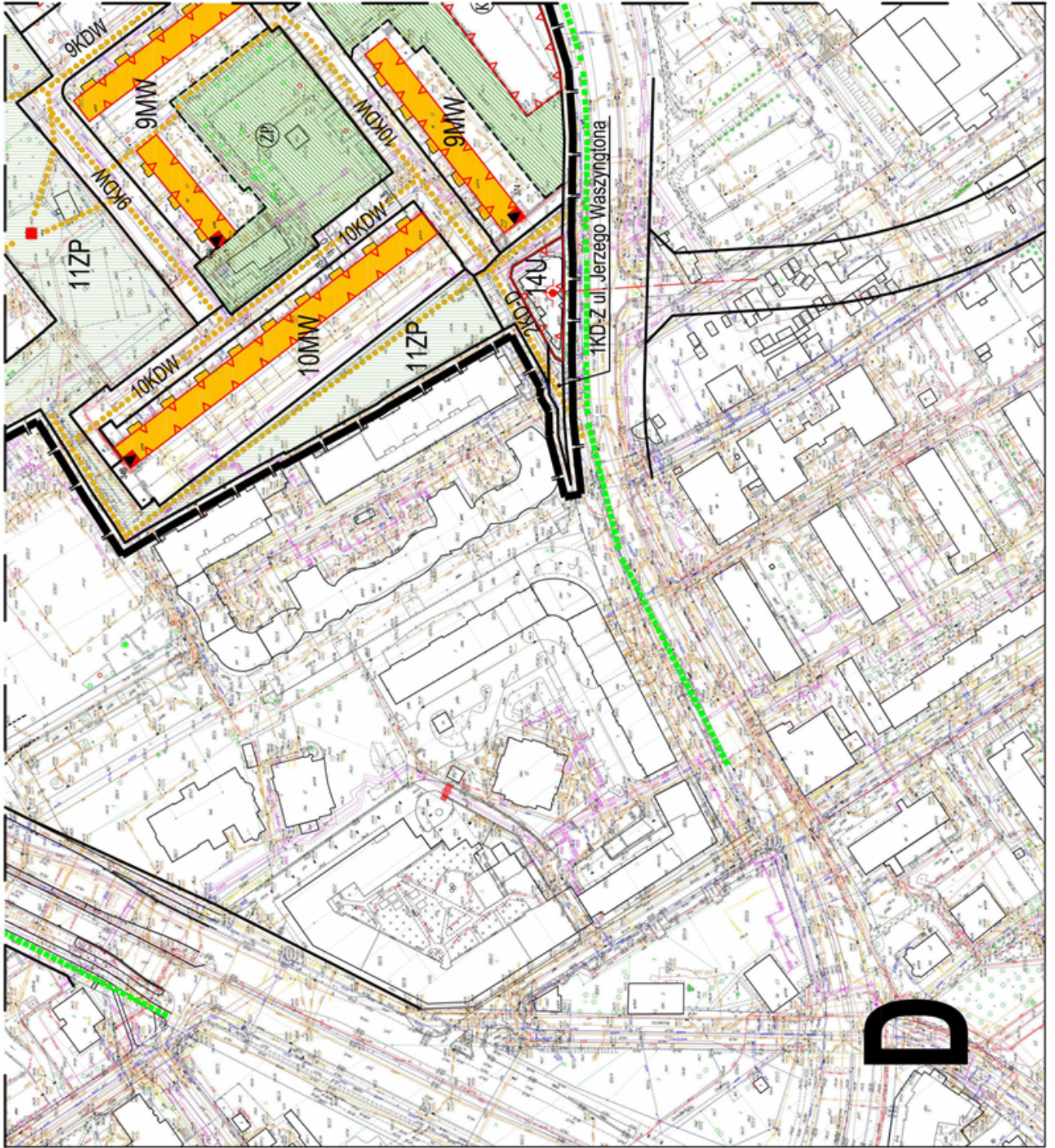
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Białystok
 z dnia.....2019 r.











Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2019 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. M. Curie-Skłodowskiej i Legionowej) - etap I.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) ustalenia minimalnej odległości zabudowy na działce nr geod. 1121 od granicy z działką nr geod. 2242/10 na 2,54 m, a w przypadku ściany z otworami okiennymi na 3,54 m;
- 2) ustalenia dla zabudowy na działce nr geod. 1121 odległości od granic z działkami sąsiednimi na minimum 4 m – na całej wysokości budynku;
- 3) odstąpienia od wyznaczania linii zabudowy nieprzekraczalnej na działce nr geod. 2242/10 lub wyznaczenia jej w sposób uniemożliwiający budowę po granicy działek;
- 4) wykluczenia możliwości lokalizacji nowej zabudowy po granicy działek nr geod 1121 i 2242/10;
- 5) obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy na działce nr geod. 1121 do 10 m lub do 8 m;
- 6) wprowadzenia zakazu zabudowy na działce nr geod 1121 ze względu na gniazdowanie jerzyków w sąsiednich budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 7) zapewnienia w projekcie planu dróg dojazdowych do nowej zabudowy oraz dróg przeciwpożarowych;
- 8) wprowadzenia ograniczeń przy lokalizacji zabudowy na działce nr geod 1121 ze względu na uwarunkowania geologiczne i hydrologiczne;
- 9) zwiększenia powierzchni zabudowy na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 55 % do maksimum 90 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) zmiany intensywności zabudowy na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” na minimum nie określa się, maksimum 8,5;
- 11) zwiększenia wysokości budynków na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 12 m do maksimum 36 m;
- 12) odstąpienia od ograniczenia liczby kondygnacji podziemnych do jednej;
- 13) wprowadzenia na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” zapisu o możliwości realizacji nowej zabudowy w odległości 1,5 m oraz bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 14) usunięcia z rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr geod. 1121 od strony działki nr geod. 2242/6 oraz części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”;
- 15) dodania w § 4 ust. 1 pkt 5 ustalenia dotyczącego możliwości zbliżenia obiektu względem drogi publicznej na podstawie przepisów o drogach publicznych;
- 16) dopuszczenia lokalizacji szyldów w formie literniczo-graficznych form przestrzennych na attykach budynków od strony przestrzeni publicznych i ciągów pieszych oraz odrębne określenie wymiarów tego rodzaju szyldów, bez określania powierzchni ekspozycyjnej, ze wskazaniem jedynie wysokości szyldu maksimum 3,5 m.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2019 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. M. Curie-Skłodowskiej i Legionowej) - etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze 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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Obszar objęty projektem planu w większości nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, jedynie na niewielkich jego fragmentach obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. Mazowieckiej i Żelaznej) uchwalonego uchwałą Nr VII/53/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 lutego 2011 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego Nr 84 poz. 960).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. M. Curie-Skłodowskiej i Legionowej) - etap I przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXI/305/16 Rady Miasta Białystok z dnia 21 marca 2016 r. Sporządzenie przedmiotowego projektu planu było niezbędne, między innymi ze względu na konieczność:

- określenia parametrów zabudowy oraz sposobu jej kształtowania, z uwzględnieniem eksponowanego położenia i osi widokowych, w kontekście obecnego i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich,
- objęcia ochroną planistyczną osiowego założenia urbanistycznego ulicy M. Curie-Skłodowskiej wraz z jej obudową,
- określenia sposobu zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych, w tym zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- określenia zasad obsługi komunikacyjnej obszaru oraz wskaźników miejsc postojowych i sposobu ich realizacji,
- wyznaczenia ogólnodostępnych ciągów pieszych, z uwzględnieniem m.in. historycznego przebiegu ul. Suchej i zapewnienie ich kontynuacji.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, a także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów) oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 - rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy).

Przedmiotowy obszar jest w znacznym stopniu zainwestowany, głównie zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w tym w formie 12-kondygnacyjnych budynków w tzw. „zabudowie wielkopłytowej” oraz zabudową usługową.

Północno-wschodnią granicę obszaru objętego projektem planu stanowi ulica M. Curie-Skłodowskiej – oś jednego z najważniejszych założeń urbanistyczno-przestrzennych Białegostoku zamknięta z jednej strony Placem Uniwersyteckim (obecnie Plac NZS) z budynkiem dawnego Domu Partii, z drugiej zaś Placem Katyńskim oraz budynkiem Opery i Filharmonii Podlaskiej. Wschodnia pierzeja ul. M. Curie-Skłodowskiej i jej obudowa są objęte ochroną ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ulic: M. Skłodowskiej–Curie i Akademickiej), uchwalonego uchwałą Nr XII/95/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r.

W projekcie niniejszego planu pozostała część tego założenia urbanistycznego została objęta ochroną planistyczną, polegającą między innymi na zachowaniu czytelności układu, gabarytów zabudowy oraz formy architektonicznej i kolorystyki budynków.

Innym istotnym historycznym elementem układu urbanistycznego na obszarze objętym projektem planu jest, zachowana jedynie szczątkowo między budynkami, dawna ulica Sucha. Nakaz jej utrwalenia w terenie oraz forma ochrony, zostały określone ustaleniami niniejszego planu miejscowego. Również położony przy ul. M. Curie-Skłodowskiej budynek dawnego rektoratu Uniwersytetu w Białymstoku, utrzymany w stylistyce modernizmu lat 60. XX wieku oraz zespół 4 budynków wielorodzinnych mieszkalnych i 3 budynków usługowych położony w rejonie ulic Legionowej i M. Curie-Skłodowskiej w projekcie planu zostały objęte ochroną jako dobro kultury współczesnej.

W projekcie planu utrzymano przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową,

określono gabaryty nowej zabudowy oraz zasady kształtowania wnętrz urbanistycznych. Ustalono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. W projekcie planu ustalono także kontynuację ciągów pieszych oraz zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej w powiązaniu z zabudową istniejącą i ochronę wartościowego drzewostanu.

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

- tereny do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień,
- tereny niezabudowane – do utrzymania i przekształceń,
- obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania śródmieścia o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych (studia, konkursy).

Analizowany obszar znajduje się w strefie strukturalnej – nr 1. Funkcje podstawowe na tym terenie to: administracja i usługi ogólnomiejskie oraz usługi centrowe ponadlokalne, funkcje uzupełniające to: mieszkalnictwo z usługami, działalność produkcyjna, przetwórcza i nieuciążliwe rzemiosło, funkcje wykluczone na tym terenie to przemysł uciążliwy.

Rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego „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, uwzględniające interes prywatny i publiczny. Udział społeczny w procedurze sporządzania przedmiotowego projektu planu był duży. Do projektu planu wpłynęło 10 wniosków, które nie dotyczyły obszaru objętego etapem I. **Ponadto wpłynęły 4 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu, które nie podlegają formalnemu rozpatrzeniu.**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 listopada do 13 grudnia 2017 r. W przewidzianym ustawowo terminie (do 27 grudnia 2017 r.) uwag nie złożono.

Z granic opracowania, procedowanego dalej jako etap I, wyłączono fragment obszaru w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, Bułgarskiej oraz Szpitalnej. Ze względu na konieczność połączenia na tym terenie odmiennych funkcji – usługowej biurowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej, sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania tego terenu wymaga przeprowadzenia dodatkowych, szczegółowych analiz. W związku z tym plan miejscowy dla tego terenu będzie procedowany w dalszym, drugim etapie. W projekcie planu wprowadzono także zmiany w ustaleniach dotyczących dóbr kultury współczesnej, tablic i urządzeń reklamowych, ochrony przed hałasem, parametrów i wskaźników zabudowy na części z terenów.

Projekt planu ponownie uzgodniono, a następnie w dniach: od 28.12.2018 r. do 17.01.2019 r. w zakresie wprowadzonych zmian ponownie wyłożono do publicznego wglądu. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 31.01.2019 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 135/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 25 lutego 2019 r. 16 uwag nieuwzględniono w całości, 4 uwagi uznano za bezprzedmiotowe.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag (numeracja zgodnie z listą nieuwzględnionych uwag).

Ad. pkt 1 i 2

Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie cyt. : „Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36,

40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;
- 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość”.

Wprowadzenie do planu miejscowego ustaleń dotyczących odległości, w jakiej należy sytuować ścianę z otworami okiennymi lub bez nich, odmiennych od obowiązujących przepisów prawa byłoby niezgodne z zasadami sporządzania planów oraz techniki prawodawczej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą pozostawać w sprzeczności z normami prawnymi zawartymi w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy prawo budowlane. Zgodnie z przepisami w planach miejscowych nie należy powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W związku z tym rada gminy lub miasta nie jest uprawniona do regulowania, definiowania czy też doprecyzowywania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako zasady, odległości ściany z otworami okiennymi lub bez nich w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi podstawowej.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenie w projekcie planu dla zabudowy na działce nr geod. 1121 odległości od granicy z działką nr geod. 2242/10 na 2,54 m, a w przypadku ściany z otworami okiennymi na 3,54 m nie jest możliwe ani uzasadnione.

Podobnie, ustalenie w projekcie planu lokalizacji ścian budynku na działce nr geod. 1121 w odległości minimum 4 m od granic z działkami sąsiednimi na całej wysokości budynku nie jest możliwe. Wprowadzenie ograniczeń dotyczących lokalizacji kondygnacji podziemnych w ustaleniach planu miejscowego może być uzasadnione jedynie szczególnymi uwarunkowaniami, np. warunkami geotechnicznymi, hydrologicznymi czy przyrodniczymi. Zgodnie z dokumentem „Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Białegostoku” przyjęto, że głębokość występowania wód podziemnych na obszarze objętym projektem planu kształtuje się na poziomie od 2 m do 4 m, a obszar objęty projektem planu stanowią tereny o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy – grunty antropogeniczne nasypowe o dużej zmienności cech geotechnicznych. W związku z tym, na całym tym obszarze ilość kondygnacji podziemnych ograniczono do maksimum jednej.

Ustalenie dodatkowo lokalizacji ścian budynków części podziemnej w odległości minimum 4,0 m od granic nieruchomości sąsiednich, mając na względzie niewielką powierzchnię działki numer geod 1121 oraz już wprowadzone ograniczenie ilości kondygnacji podziemnych, byłoby dodatkowym, znaczącym ograniczeniem w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, które mogłoby stanowić nieuprawnioną i nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności.

Ponadto należy zaznaczyć, że zacienianie budynków sąsiednich oraz zabezpieczenie budynków sąsiednich w czasie budowy nie jest przedmiotem planów miejscowych. Kwestie te regulują odpowiednie przepisy prawa, ustawy i rozporządzenia, które są aktami prawnymi wyższego rzędu i obowiązują niezależnie od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ad. pkt 3 i 4

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu (§ 4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

W związku z powyższym w projekcie planu dla wszystkich terenów budowlanych, niezależnie od tego czy są obecnie zabudowane czy nie, należy wyznaczyć linie zabudowy od strony przestrzeni publicznych.

Linia zabudowy nieprzekraczalna – to linia, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki. Wyznaczane w planach miejscowych linie zabudowy

dotyczą części nadziemnej budynku, nie dotyczą zaś części budynku zlokalizowanych w całości pod powierzchnią terenu. Podobnie jak określana w planach powierzchnia zabudowy, linie zabudowy nie ograniczają kubatury podziemnej części budynku, niewystającej ponad poziom otaczającego terenu, dając możliwość realizacji części podziemnej budynku w formie np. parkingów podziemnych na powierzchni znacznie większej niż rzut nadziemnej części budynku.

W projekcie planu nieprzekraczalną linię zabudowy na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” ustalono w następujący sposób:

- od strony północno-wschodniej sąsiadującej z 3KD-D ul. Nory Ney – w odległości 4 m od granicy działki nr geod. 1125/4,

- od strony północno-zachodniej – w odległości 10 m od ściany budynku istniejącego przy ul. Skłodowskiej 12, w odległości od 4,3 m do 5,5 m od granicy z działką nr geod. 2242/6,

- od strony południowo-wschodniej – w odległości 4 m od granicy działki nr geod. 2242/10, a jedynie na niewielkich odcinkach (od zachodu) linia zabudowy wyznaczona została w odległości 3 m i po granicy z tą działką.

Takie wyznaczenie linii zabudowy, w odległości co najmniej 4 m od granic działek, ma na celu wykluczenia realizacji na działce nr geod. 1121 budynku ze ścianami pełnymi, pozbawionymi otworów okiennych. Budowa po granicy, możliwa na styku z działką nr geod. 2242/10 umożliwi na obu działkach budowę po granicy, bardziej racjonalne wykorzystanie powierzchni działki i zwiększenie powierzchni użytkowej obu budynków.

Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy w ramach wydzielenia wewnętrznego „B” na terenie 5MW,U dopuszczają realizację na działkach nr geod. 1121 i 2242/10 dwóch odrębnych budynków lub jednego budynku. Należy jednak pamiętać, że na etapie ubiegania się o decyzję o pozwoleniu na budowę konieczne jest posiadanie prawa do dysponowania gruntem, na którym planowana inwestycja miałaby być realizowana. Sytuacja, w której budynek miałby zajmować obie z ww. działek jest jedynie teoretyczna, aczkolwiek ustalenia planu miejscowego powinny również taką sytuację przewidzieć. Plany miejscowe uwzględniają stan istniejący oraz ustalają zasady docelowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, regulujące między innymi kwestie przesłaniania budynków sąsiednich, jak również pozostałe przepisy odrębne i ustawy, są aktami prawnymi wyższego rzędu i obowiązują niezależnie od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to między innymi zachowania odległości od granicy z działką sąsiednią.

Niezasadnym byłoby wyznaczenie linii zabudowy z pominięciem działki nr geod. 2242/10 lub odrębnie dla każdej z działek. W projekcie planu powierzchnię zabudowy działek położonych na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” ustalono na maksimum 55 % powierzchni działki, podczas gdy powierzchnia zabudowy działki 2242/6 (wydzielenie wewnętrzne „C”) wynosi prawie 70 % powierzchni działki budowlanej. Zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy działek położonych na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” mogłoby się spotkać z zarzutem nierównego traktowania.

W przedmiotowym przypadku, gdzie istniejące budynki nie są usytuowane po granicy działek, a jeden z nich zwrócony jest ścianą z oknami w kierunku granicy działki, uzupełnienie zabudowy na terenie 5MW,U w formie zabudowy pierzejowej, na całej szerokości działki, z lokalizacją budynków po granicy działki, byłoby niemożliwe.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu w zapisach dotyczących terenu 5MW,U nie zawarto ani dopuszczenia ani tym bardziej nakazu lokalizowania budynków po granicy z działką sąsiednią. Jednocześnie, zgodnie z obowiązującym prawem, na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę, inwestor może ubiegać się o uzyskanie odstępstwa od warunków technicznych. Lokalizacja budynku po granicy ww. działek bez uzyskania takiego odstępstwa nie będzie możliwa.

Ad. pkt 5

Działka nr geod 1121 jest jedną z niewielu niezbudowanych działek na tym osiedlu. Działka ta stanowi własność prywatną, na której inwestor chciałby zrealizować budynek wyższy, podczas gdy mieszkańcy budynków sąsiednich wnioskowali o maksymalne obniżenie wysokości zabudowy, jaka na tej działce mogłaby powstać.

W projekcie planu konieczne było wyważenie interesów każdej ze stron, wynikających zarówno z uwarunkowań prawnych, jak też funkcjonalno-przestrzennych. Z tego względu na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” ostatecznie zaproponowano zabudowę uwzględniającą gabaryty

i wysokość zabudowy sąsiedniej.

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych wielorodzinnych na obszarze objętym projektem planu posiada wysokość 12 kondygnacji nadziemnych. Budynek mieszkalny położony najbliżej planowanej inwestycji ma 7, a w narożniku budynku 8 kondygnacji nadziemnych, w pobliżu znajdują się również pięciokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne (zlokalizowane bezpośrednio przy ulicy Skłodowskiej). Jedynie budynek przychodni – usług zdrowia, położony na zapleczu budynku przy ul. M. Curie-Skłodowskiej 14, ma 2 kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość kondygnacji usługowych, a szczególnie usług z zakresu opieki zdrowotnej, jest dużo wyższa niż kondygnacji mieszkalnych.

Jednocześnie, ze względu na sposób usytuowania istniejących budynków sąsiednich – oknami w kierunku działki numer geod. 1121 (części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”), niewielkie rozmiary tej działki i jej kształt oraz uwarunkowania ekofizjograficzne, nowa zabudowa jaka mogłaby na tej działce powstać, powinna być dużo niższa niż wnioskował inwestor.

Po ponownym wnikliwym przeanalizowaniu gabarytów budynków istniejących, biorąc pod uwagę pozostałe uwarunkowania projektu planu, wysokość zabudowy została ustalona na maksimum 12 m, co pozwala na realizację do 4 kondygnacji nadziemnych. Zwiększenie maksymalnej wysokości budynku o 2 m, z 10 m (w pierwszej propozycji) nie wpłynie znacząco na odbiór z pozycji człowieka.

Zmniejszenie wysokości zabudowy na działce nr geod 1121 do maksimum 10 m, jak w poprzednio wyłożonej wersji projektu planu, bądź do 8 m nie byłoby uzasadnione biorąc pod uwagę wysokości istniejących budynków mieszkalnych na objętym projektem planu obszarze oraz możliwości inwestycyjne przedmiotowej działki.

Ad. pkt 6

W prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. M. Curie-Skłodowskiej i Legionowej) – etap I uwzględniono występowanie jerzyków na przedmiotowym obszarze oraz problem zmniejszania się liczebności tych ptaków w miastach.

Przyczyny zmniejszania się liczebności jerzyków w miastach to przede wszystkim remonty i prace termomodernizacyjne prowadzone w istniejących budynkach, a nie powstawanie nowych budynków. W związku z tym lokalizacja nowej zabudowy na działce nr geod. 1121 nie stanowi zagrożenia dla populacji jerzyków. Problemem może być za to nieodpowiednie prowadzenie prac termomodernizacyjnych istniejących budynków i niszczenie gniazd zlokalizowanych w otworach wentylacyjnych stropodachów.

Ponadto należy mieć na uwadze, że nie wszystkie z porośniętych roślinnością, obecnie niezabudowanych nieruchomości, stanowią własność spółdzielni mieszkaniowej lub gminy. Kilka z tych działek, w tym działka nr geod. 1121, stanowi własność prywatną i pozbawienie jej możliwości zabudowy i przeznaczenie np. pod zieleń urzędową, place zabaw i urządzenia służące mieszkańcom osiedla wymagałoby wykupu każdej z nich przez gminę, spółdzielnię lub poszczególne wspólnoty mieszkaniowe.

Ad. pkt 7

Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowy obszar była konieczność określenia zasad kształtowania zieleni i wnętrza urbanistycznych, obsługi komunikacyjnej obszaru oraz sposobu zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. Na przedmiotowym obszarze występuje deficyt miejsc postojowych, w projekcie planu wyznaczono więc drogi wewnętrzne, w granicach których lokalizacja miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy możliwa jest z pominięciem odległości od okien budynków i granicy z działką sąsiednią, określonych w § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Drogi wewnętrzne w projekcie planu w przeważającej większości zostały wyznaczone z uwzględnieniem istniejących dojazdów.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych cyt.: „Drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi”.

Ze względu na istniejącą zabudowę i sposób zagospodarowania poszczególnych działek i terenów, a także mając na względzie własność terenu, wyznaczone w projekcie planu drogi są w znacznej mierze drogami wewnętrznymi. Są one jednak wystarczające do obsługi poszczególnych terenów i umożliwiają dojazd do każdego z budynków znajdujących się na tym obszarze.

Zgodnie z § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie cyt.:

„1. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m.

2. Dopuszcza się zastosowanie dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszki oraz ruch i postój pojazdów.”

Należy przy tym zaznaczyć, że projekt planu dwukrotnie został pozytywnie uzgodniony przez Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku w zakresie możliwości prowadzenia ewakuacji na wypadek masowego zagrożenia, zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych.

Ad. pkt 8

Uwzględnienie w projekcie planu ograniczeń dotyczących lokalizacji kondygnacji podziemnych jest znaczącym ograniczeniem w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, może być uzasadnione szczególnymi uwarunkowaniami, przede wszystkim środowiskowymi np. warunkami geotechnicznymi, hydrologicznymi i przyrodniczymi, w szczególności głębokością występowania pierwszego poziomu wody od poziomu terenu.

Zgodnie z dokumentem „Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Białegostoku” (2011 r.) przyjęto, że głębokość występowania wód podziemnych na obszarze objętym projektem planu kształtuje się na poziomie od 2 m do 4 m. Dodatkowo obszar objęty projektem planu stanowią tereny o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy – grunty antropogeniczne nasypowe o dużej zmienności cech geotechnicznych.

W związku z tym, na całym tym obszarze objętym projektem planu ilość kondygnacji ograniczono do maksimum jednej.

Należy przy tym zaznaczyć, że większość istniejących na tym obszarze budynków mieszkalnych wielorodzinnych posiada maksimum 1 kondygnację podziemną, a kilka budynków zostało zrealizowanych bez kondygnacji podziemnej.

Mając na uwadze m.in. doświadczenia przy budowie budynku sąsiedniego przy ul. Skłodowskiej 12 wprowadzone w projekcie planu ograniczenie liczby kondygnacji podziemnych jest uzasadnione. Niezależnie od ustaleń projektu planu inwestor musi wykonać badania gruntu, zabezpieczenia i przyjąć odpowiednie rozwiązania materiałowe i konstrukcyjne, co jest wymagane na etapie sporządzania projektu budowlanego budynku.

Biorąc pod uwagę narzucone w projekcie planu ograniczenia dotyczące sposobu wyznaczenia linii zabudowy, jej wysokości (maksimum 12 m) oraz dopuszczenia maksimum jednej kondygnacji podziemnej, wprowadzenie dodatkowych ograniczeń jedynie dla działki nr geod 1121 byłoby dowodem na nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości i niezasadnionym odstępstwem od reguły.

Ad. pkt 9, 10 i 11

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. cyt.: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: (...) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy minimalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest jednym z ustalanych obowiązkowo parametrów.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 14 projektu planu przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć cyt.: „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”. Biorąc pod uwagę powyższe takie ustalenie nie ogranicza kubatury podziemnej części budynku, dając możliwość realizacji parkingów podziemnych na powierzchni znacznie większej niż rzut nadziemnej części budynku.

Maksymalna powierzchnia zabudowy działki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

ustalana jest w wyniku analiz powierzchni zabudowy działek sąsiednich, nie zawsze jednak jest to średnia arytmetyczna – jak to zazwyczaj jest w przypadku decyzji o warunkach zabudowy. W sąsiedztwie działki nr geod. 1121 istnieją co prawda budynki mieszkalne wielorodzinne wydzielone po obrysie ścian (przy ul. M. Curie-Skłodowskiej 4, 6, 8 i 10), co nie oznacza jednak, że są one zabudowane w 100 %. Nieruchomość wydzielona po obrysie budynku nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, jest nią dopiero łącznie z dojazdem, miejscami postojowymi, a w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z terenem zieleni urządzonej i placem zabaw.

Powierzchnia zabudowy znacznej większości istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się na obszarze objętym projektem planu nie przekracza 20 % działki budowlanej, przy czym powierzchnia biologicznie czynna na tym obszarze w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej sięga nawet około 50 % powierzchni działki budowlanej. Również budynek istniejący na działce nr geod. 2242/6 zajmuje niecałe 70 % powierzchni tej działki.

Zabudowa w całości o funkcji usługowej cechuje się innymi zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu i nie wymaga tak dużych powierzchni niezabudowanych (tzn. powierzchni biologicznie czynnej i realizacji placów zabaw) jak zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Z tego względu procent zabudowy działek z zabudową usługową nie powinien stanowić punktu odniesienia do formułowania ustaleń planistycznych dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Mając na względzie powyższe, ustalona w projekcie planu dla zabudowy na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” powierzchnia zabudowy stanowiąca maksimum 55 % działki budowlanej znacznie przekracza średnią powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych na tym obszarze i wynika z istniejących uwarunkowań, w tym z rozmiarów działek. Co więcej, ze względu na niewielkie rozmiary działek oraz na wyznaczoną linię wydzielenia wewnętrznego „ZP”, część terenu 5MW,U przeznaczoną pod zielenią urządzonej, dla zabudowy realizowanej w ramach wydzielenia wewnętrznego „B”, minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalono jedynie na 10 % powierzchni działki.

Ustalenie przebiegu linii zabudowy przekłada się bezpośrednio na ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej. Realizacja zabudowy na większej powierzchni (wnioskowanej na 90 %) nie byłaby możliwa przy jednoczesnym zachowaniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz m. in. wymaganych przepisami odległości od granic działek i budynków istniejących.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w celu bardziej precyzyjnego określenia sposobu kształtowania nowej zabudowy, w szczególnych przypadkach nieuniknione jest ograniczanie wysokości nowej zabudowy. **Wysokość nowej zabudowy** na terenie o symbolu 5MW,U została ustalona w wyniku analiz stanu istniejącego, z uwzględnieniem budynków istniejących i ich położenia.

Na przedmiotowym obszarze budynki o wysokości przekraczającej 30 m stanowią odrębny zespół o ujednoczonej formie architektonicznej, występują w uporządkowanym układzie, z zachowaniem dużych odległości między budynkami, z dużymi przestrzeniami zagospodarowanymi zielenią urządzonej. Z kolei budynek przy ul. Skłodowskiej 12, położony w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr geod. 1121, posiada wysokość 7 kondygnacji nadziemnych, a jedynie na niewielkim fragmencie (w narożniku) 8 kondygnacji nadziemnych.

Działka nr geod. 1121 położona jest we wnętrzu urbanistycznym kwartału istniejącej zabudowy. Sposób lokalizacji oraz niewielkie odległości między budynkami istniejącymi (w większości o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej) zdeterminował nie tylko powierzchnię zabudowy, ale też wysokość planowanego budynku. Z tego powodu w projekcie planu na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” ograniczono wysokość zabudowy do 12 m.

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy na terenie 5MW,U ma na celu odpowiednie zakomponowanie przestrzeni między ww. zabudową, a istniejącymi po sąsiedzku budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i zabezpieczenie ich prawidłowego doświetlenia i funkcjonowania. Proponowane w treści uwagi zagospodarowanie, a w szczególności wysokość zabudowy do 12 kondygnacji nadziemnych, spowodowałyby konflikty zarówno funkcjonalne i przestrzenne (zabudowa mieszkaniowo-usługowa o bardzo wysokiej intensywności położona w bezpośrednim sąsiedztwie, bardzo blisko istniejącej zabudowy mieszkaniowej), jak i społeczne. Zwiększenie wysokości na działce nr geod. 1121 do wysokości otaczających budynków (12 kondygnacji nadziemnych – maksimum 36 m) mogłoby skutkować powstaniem budynku zbyt agresywnie wkraczającego do wnętrza tego kwartału zabudowy i zbyt „szczelnie” wypełniającego istniejące wnętrza urbanistyczne. W wyniku lokalizacji nowej zabudowy na przedmiotowym terenie, dotychczasowe warunki zamieszkania w budynkach zlokalizowanych na terenach sąsiednich, a przede wszystkim terenach o symbolach

6MW i 5MW,U, uległyby znacznemu pogorszeniu. Dopuszczenie zabudowy działki nr geod. 1121 zgodnie z treścią uwagi spowodowałoby ponadto zmianę powiązań i właściwych relacji przestrzennych w objętym ochroną układzie urbanistycznym, co byłoby sprzeczne z wymaganiami ładu przestrzennego.

Decyzja o zwiększeniu w projekcie planu wysokości zabudowy na tym terenie z 10 m do 12 m poprzedzona została analizami przestrzennymi, które pozwoliły dokonać oceny maksymalnej dopuszczalnej wysokości w odniesieniu do zabudowy sąsiedniej. Ustalona w projekcie planu wysokość budynku pozwoli na powstanie w tym miejscu zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych.

Jednocześnie należy podkreślić, że na przedmiotowym terenie nie obowiązują ustalenia planu miejscowego, a inwestor nie posiada prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, która dawałaby podstawę do ubiegania się o ustalenie w projekcie planu na działce wysokości zabudowy maksimum 36 m.

Powierzchnia zabudowy i liczba kondygnacji budynku przekładają się bezpośrednio na intensywność zabudowy. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym intensywność zabudowy to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, stosowany w urbanistyce i budownictwie. Jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki, przy czym definicja terminu „kondygnacja” została zawarta w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i obejmuje ona zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne budynku.

Nowy budynek o wysokości 12 kondygnacji nadziemnych i intensywności zabudowy zdecydowanie większej niż intensywność zabudowy istniejącej, usytuowany względem granic działek i drogi publicznej – ulicy Nory Ney – zgodnie z treścią uwagi, mógłby zaburzyć charakter i skalę zabudowy osiedla.

Ad. pkt 12

Uwzględnienie w projekcie planu ograniczeń dotyczących lokalizacji kondygnacji podziemnych jest znaczącym ograniczeniem w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, może być uzasadnione szczególnymi uwarunkowaniami, przede wszystkim środowiskowymi np. warunkami geotechnicznymi, hydrologicznymi i przyrodniczymi, w szczególności głębokością występowania pierwszego poziomu wody od poziomu terenu.

Zgodnie z dokumentem „Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Białegostoku” (2011 r.) przyjęto, że głębokość występowania wód podziemnych na obszarze objętym projektem planu kształtuje się na poziomie od 2 m do 4 m. Dodatkowo obszar objęty projektem planu stanowią tereny o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy – grunty antropogeniczne nasypowe o dużej zmienności cech geotechnicznych.

Mając na uwadze doświadczenia i problemy, jakie wynikły przy budowie budynku sąsiedniego przy ul. M. Curie-Skłodowskiej 12, w projekcie planu liczbę kondygnacji podziemnych na całym obszarze objętym projektem planu ograniczono do maksimum jednej. Zwykle kondygnacje podziemne z zasady mogą być realizowane bez ograniczeń, chyba że są jakieś szczególne przesłanki, tak jak w tym przypadku. Inwestor niezależnie od ustaleń planu miejscowego musi wykonać badania gruntu, odpowiednie zabezpieczenia oraz przyjąć odpowiednie rozwiązania materiałowe i konstrukcyjne, co jest wymagane na etapie sporządzania projektu budowlanego budynku.

Należy przy tym zaznaczyć, że większość istniejących na tym obszarze budynków mieszkalnych wielorodzinnych posiada maksimum 1 kondygnację podziemną, a kilka nowszych budynków, w tym przy ul. Skłodowskiej 12, zrealizowano bez kondygnacji podziemnej. W związku z tym nie może być mowy o nierównym traktowaniu podmiotów, przyjęta zasada dotyczy wszystkich nieruchomości objętych ustaleniami niniejszego projektu planu.

Ad. pkt 13, 14 i 15

Jedną z istotnych funkcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad uzupełnień zabudowy na terenach już zagospodarowanych. Położenie przedmiotowej nieruchomości w zabudowie centrum Białegostoku, wymaga wprowadzenia szczegółowych ustaleń mających na celu maksymalne wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie, wyeliminowanie ewentualnych konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych oraz ustalenia właściwych relacji między projektowaną, a istniejącą zabudową.

W odróżnieniu od decyzji o warunkach zabudowy, wydawanych w odrębnym postępowaniu administracyjnym, plan miejscowy jest jedynym instrumentem prawnym dającym możliwość pełnego i precyzyjnego kształtowania

sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. Przede wszystkim plan miejscowy pozwala na formułowanie ustaleń dla planowanych inwestycji w nawiązaniu nie tylko do istniejącej, ale także w odniesieniu do projektowanej w sąsiedztwie zabudowy. Ponadto, jeżeli wymaga tego specyfika danego terenu, możliwe jest rozszerzenie katalogu podstawowych elementów i parametrów, jakie powinien zawierać plan miejscowy, wymienionych w rozporządzeniu z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),

Przepisy art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. oraz § 7 pkt 7 ww. rozporządzenia nie zawierają żadnych zastrzeżeń i ograniczeń co do linii rozgraniczających, poza uznaniem ich za obowiązkowe ustalenie planu. Nie wynika z nich, aby wprowadzenie różnego typu linii rozgraniczających było zakazane. Potwierdza to wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 14 lutego 2012 r. II SA/Bk 691/11. Przez analogię rozstrzygnięcie to można zastosować w odniesieniu do wyznaczonych w projekcie planu linii zabudowy.

Linie zabudowy porządkują i kształtują zabudowę zarówno od strony przestrzeni publicznych, wymienionych w § 14 ust. 1 projektu planu, do których zaliczamy m.in. drogi publiczne i drogi wewnętrzne, skwery, a także wydzielone ciągi piesze. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w celu precyzyjnego określenia sposobu kształtowania nowej zabudowy, w szczególnych przypadkach zasadnym jest wprowadzenie linii zabudowy również od strony sąsiednich terenów lub wewnątrz nich. Wprowadzone w projekcie planu linie zabudowy mają na celu kształtowanie nowej zabudowy z zapewnieniem wyznaczenia prawidłowego wnętrza urbanistycznego oraz prawidłowych relacji, proporcji i powiązań przestrzennych między istniejącymi i projektowanymi budynkami.

W przedmiotowym przypadku istotne jest aby lokalizacja nowej zabudowy na działce nr geod. 1121, ewentualnie również na działce nr geod. 2242/10, nie stanowiła nadmiernej ingerencji w dotychczasowe warunki zamieszkania w budynkach sąsiednich zlokalizowanych na terenach 5MW,U i 6MW. Sposób, w jaki w projekcie planu wyznaczono linie zabudowy ma na celu odpowiednie usytuowanie nowej zabudowy względem istniejących budynków oraz utrzymanie prawidłowego wnętrza urbanistycznego. Rezygnacja z wyznaczania linii zabudowy od strony działki nr geod. 2242/6 oraz części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, mogłoby skutkować powstaniem budynku nadmiernie dominującego nad otoczeniem, zbyt szalenie „wypełniającego” wnętrze tego kwartału zabudowy.

Ponadto, zachowanie wyłącznie odległości od granic działek określonych w § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie daje gwarancji zachowania ładu przestrzennego, a z pewnością nie zawsze jest wystarczające w przypadku uzupełnień zabudowy w istniejącym, szczególnie objętym ochroną układzie urbanistycznym.

Ze względu na położenie przedmiotowej działki względem otaczającej zabudowy i przestrzeni publicznych, w projekcie planu celowo nie zawarto zapisu dopuszczającego sytuowania budynku po granicy działek. W przypadku indywidualnego zagospodarowania działki numer geod. 1121, realizacja budynku po granicy z działką nr 2242/10 mogłaby skutkować powstaniem ściany pełnej, pozbawionej okien na wysokości kilku kondygnacji, widocznej z otaczających przestrzeni publicznych – ulicy Nory Ney (3KD-D) oraz dróg wewnętrznych. Mając na względzie położenie przedmiotowej nieruchomości w centrum Białegostoku, w objętym ochroną układzie urbanistycznym, wprowadzanie nowej zabudowy z zachowaniem zasady ładu przestrzennego i poszanowaniem otoczenia jest kwestią nadrzędną.

W projekcie planu linię zabudowy również od strony terenu zieleni urządzonej (części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”) wyznaczono w odległości 4 m, tak aby od strony zieleni, która będzie stanowić lokalne miejsce wypoczynku i rekreacji, nie powstał budynek ze ścianami „ślepyimi”, pozbawionymi otworów okiennych. Z kolei linia zabudowy nieprzekraczalna wyznaczona od strony budynku istniejącego na działce nr 2242/6 uwzględnia odpowiednie odsunięcie planowanej na działce nr geod 1121 zabudowy od ściany z otworami okiennymi budynku istniejącego przy ul. Skłodowskiej 12.

Dopuszczenie lokalizacji budynków po granicy działek, o co wnoszono w treści uwag, przy dodatkowej rezygnacji z wyznaczania linii zabudowy od strony działek sąsiednich, w przypadku uzyskania odstępstwa od warunków technicznych na etapie pozwolenia na budowę umożliwiłoby realizację budynku po granicy działek lub w odległości 1,5 m od niej, ze ścianami pozbawionymi okien, nie tylko na styku z budynkami sąsiednimi, ale wzdłuż dowolnie wybranej granicy z działkami sąsiednimi. Planowane przez inwestora na działce nr geod 1121 zagospodarowanie mogłoby powodować konflikty zarówno funkcjonalne i przestrzenne (zabudowa usługowa o wysokiej intensywności położona w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej), jak i społeczne.

Biorąc pod uwagę powyższe, wprowadzenie zapisu o możliwości realizacji nowej zabudowy w odległości 1,5 oraz bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi oraz usunięcie z rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony działki nr geod. 2242/6 oraz części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” nie znajdują uzasadnienia.

W projekcie planu nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 5MW,U wyznaczono w linii lica istniejącego budynku przy ul. Skłodowskiej 12, w nawiązaniu do sposobu lokalizacji budynku usługowego na części działki nr geod. 2242/10. Wyznaczona linia zabudowy pozwoli na uzupełnienie południowo-zachodniej pierzei ulicy Nory Ney w sposób uporządkowany, podkreślający historyczny przebieg ulicy Suchej. Budynek przy ul. Skłodowskiej 12 oraz ewentualne nowe budynki powstałe w jednej linii zabudowy będą stanowiły obudowę przestrzeni publicznej i posłużą wykształceniu prawidłowego, czytelnego wnętrza urbanistycznego. Ustalenie sposobu lokalizowania budynku na działce nr geod. 1121 w odległości innej (mniejszej) niż wyznaczona przez budynki już istniejące na działkach sąsiednich, bezpośrednio przyległych do tej samej ulicy (Nory Ney), nie tylko stanowiłoby wyjątek od reguły, ale również wprowadzałoby chaos i uniemożliwiłoby wytworzenie prawidłowych powiązań przestrzennych.

Nowy budynek o wysokości 12 kondygnacji nadziemnych usytuowany względem granic działek i drogi publicznej – ulicy Nory Ney zgodnie z treścią uwagi, stanowiłby zaburzenie charakteru i skali zabudowy osiedla oraz zasad ładu przestrzennego.

W związku z powyższym umożliwienie w zapisach projektu planu zbliżenia nowej zabudowy na działce nr geod. 1121 do drogi publicznej – ulicy Nory Ney na podstawie przepisów o drogach publicznych, kłóciłoby się z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu od strony tej ulicy i nie służyłoby wytworzeniu ładu przestrzennego.

Ad. pkt 16

W planach miejscowych sporządzanych na obszarze Białegostoku ustalenia dotyczące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych redagowane są w sposób ujednoczony dla całego miasta, z uwzględnieniem położenia i charakteru poszczególnych stref miejskich oraz funkcji budynków. Zapisy projektu planu dotyczą sposobu umieszczania nowych tablic i urządzeń reklamowych, nie dotyczą zaś istniejących reklam i szyldów.

Mając na uwadze konieczność zachowania odpowiednich proporcji między gabarytami budynków a wielkością szyldów, w celu uporządkowania lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz uniknięcia chaosu, dla całego miasta planowane jest docelowe wprowadzenie jednolitych gabarytów i zasad ich lokalizacji. Ustalono m.in. możliwość lokalizacji jednego szyldu na budynku na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza oraz stosowanie ujednoczonych formatów szyldów, w tym równe wysokości i równe odstępów między nimi w ramach poszczególnych stref budynków.

Konieczne stało się również oczyszczenie przestrzeni miejskiej z chaosu i nadmiaru tablic i urządzeń reklamowych. W tym celu w ustaleniach projektu planu zawarto zapisy dotyczące zachowania minimalnych odległości między tymi obiektami.

Generalnie, na obszarze całego miasta w obecnie stosowanych zapisach nie przewiduje się możliwości lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych powyżej ścian budynków. Wyjątek stanowią wyłącznie obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lokalizowane w strefach produkcyjno-usługowych Białegostoku, a więc poza centrum miasta. Jednak nawet w takich przypadkach określone są szczegółowo zarówno wysokość tablicy reklamowej, jej powierzchnia ekspozycyjna, miejsce ich lokalizacji, a także ich maksymalna ilość.

Na obszarze objętym projektem planu, w tym na terenie 5MW,U przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, realizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nie jest możliwa. Dopuszczenie lokalizacji literniczo-graficznych form przestrzennych na attykach budynków innych niż obiekty handlowe wielkopowierzchniowe byłoby nieuzasadnionym wyjątkiem od reguły i mogłoby skutkować chaosem przestrzennym oraz wizualnym i z pewnością nie służyłoby kształtowaniu ładu przestrzennego. Co więcej, na obszarze objętym projektem planu nie występują reklamy montowane powyżej ścian budynków.

Biorąc pod uwagę powyższe nie przewiduje się zmiany zapisów dotyczących zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych dla terenu 5MW,U, zgodnie z treścią uwagi.

Uwagi wymienione poniżej uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) ustalenia wysokości zabudowy na działce nr geod. 1121 na maksimum 12 m;
- 2) wykreślenia z ustaleń projektu planu zakazu zabudowy balkonów w dwunastokondygnacyjnych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) ponownego włączenia do granic opracowania fragmentu obszaru w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, Bułgarskiej oraz Szpitalnej i przeznaczenia tego terenu pod budynki biurowe;
- 4) uwzględnienia w projekcie planu możliwości realizacji dodatkowych miejsc postojowych.

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

Ad. pkt 1

W projekcie planu dla zabudowy na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” wysokość budynków określono na maksimum 12 m, co pozwala na realizację maksimum 4 kondygnacji nadziemnych.

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

Ad. pkt 2

W projekcie planu niezabytkowe zespoły 12 kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, występujące w uporządkowanym układzie przestrzennym, objęto ochroną i oznaczono na rysunku planu. W odniesieniu do tych budynków:

- 1) nakazuje się zachowanie:
 - a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
 - b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych i kompozycji elewacji;
- 2) ustala się zharmonizowaną kolorystykę budynków w ramach poszczególnych zespołów – z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 1;
- 3) dopuszcza się:
 - a) docieplenie budynków z zewnątrz,
 - b) budowę lub przebudowę wiatrołapów przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 1 lit. e;
- 4) zakazuje się:
 - a) nadbudowy i rozbudowy budynków – z zastrzeżeniem pkt 3 lit b,
 - b) zabudowy balkonów.

Powyższe zapisy projektu planu mają na celu zachowanie jednorodności formy architektonicznej budynków położonych w chronionym planistycznie układzie urbanistycznym oraz kompozycji przestrzennej i powiązań wysokościowych poszczególnych elementów tego zespołu. Nakaz ujednoczenia kolorystyki budynków w obrębie poszczególnych zespołów i zakaz zabudowy balkonów, ma właśnie na celu utrzymanie jednorodnego charakteru zespołu ww. budynków jako przemyślanej i czytelnej kompozycji oraz wizualne uporządkowanie budynków.

Jednocześnie faktem jest, że obecnie w budynkach położonych przy ul. Legionowej 9, 11, 13 i 15, położonych na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 12MW, znaczna część balkonów została już zabudowana. Balkony w tych budynkach mają konstrukcję odmienną niż w pozostałych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – ich płyty balkonowe wspierają się krótszymi krawędziami na ścianach pełnych, przez co tworzą rodzaj loggi. Taka forma balkonu pozwala w prosty sposób na „wypełnienie” niezabudowanej ściany przesuwными elementami szklanymi, co zostało przez mieszkańców zauważone i w większości przypadków już zrealizowane.

W pozostałych objętych ochroną budynkach mieszkalnych wielorodzinnych niewielkie płyty balkonowe zostały zamontowane wspornikowo i nie są obudowane z żadnej strony. Zabudowa tego typu balkonów stanowiłaby znaczącą ingerencję w formę architektoniczną budynku, a wyegzekwowanie jednolitej uporządkowanej formy byłoby bardzo trudne.

W związku z powyższym, w projekcie planu zostanie uwzględniony stan faktyczny poprzez wykreślenie z ustaleń projektu planu zakazu zabudowy balkonów w objętych ochroną budynkach mieszkalnych wielorodzinnych położonych na terenie 12MW. Wprowadzenie przedmiotowej zmiany zapisów nie wpłynie negatywnie na interes osób trzecich, a ma jedynie na celu dostosowanie ustaleń projektu planu do stanu faktycznego.

Ad. pkt 3

Do sporządzenia przedmiotowego projektu planu przystąpiono głównie ze względu na konieczność:

- określenia parametrów zabudowy oraz sposobu jej kształtowania, z uwzględnieniem eksponowanego położenia i osi widokowych, w kontekście obecnego i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich,
- objęcia ochroną planistyczną osiowego założenia urbanistycznego ulicy M. Curie-Skłodowskiej wraz z jej obudową (wschodnia pierzeja ul. M. Curie-Skłodowskiej i jej obudowa są chronione ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ulic: M. Skłodowskiej-Curie i Akademickiej), uchwalonego uchwałą Nr XII/95/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r.),
- objęcia ochroną jako dobro kultury współczesnej budynku dawnego rektoratu Uniwersytetu w Białymstoku przy ul. M. Curie-Skłodowskiej 14 oraz zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z trzema pawilonami usługowymi położonymi w rejonie ulic m. Curie-Skłodowskiej i Legionowej,
- określenia sposobu zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych, w tym zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- określenia zasad obsługi komunikacyjnej obszaru oraz wskaźników miejsc postojowych i sposobu ich realizacji,
- wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych, z uwzględnieniem m.in. historycznego przebiegu ul. Suchej i zapewnienie ich kontynuacji.

Ustalenia projektu planu uwzględniają wszystkie powyższe kwestie.

Z granic opracowania, procedowanego obecnie jako etap I, wyłączono fragment obszaru w rejonie ulic Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego, Bułgarskiej oraz Szpitalnej. Ze względu na konieczność połączenia na tym terenie odmiennych funkcji – usługowej biurowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej, sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania tego terenu wymaga przeprowadzenia dodatkowych, szczegółowych analiz. W związku z tym plan miejscowy dla tego terenu będzie procedowany w dalszym, drugim etapie.

Ponadto, na przedmiotowy teren, po dawnym Markecie ABC, inwestor uzyskał już decyzję o warunkach zabudowy na budynek biurowy, na budowę którego posiada już także prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę. Budynek ten będzie lokalizowany w pierzei ulicy Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego.

Uwaga dotycząca przeznaczenia tego terenu pod zabudowę usługową (biurowce) jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. M. Curie-Skłodowskiej i Legionowej) – etap I. Zarówno przeznaczenie tego terenu, jak również zasady jego zabudowy i zagospodarowania będą przedmiotem ustaleń planu miejscowego kontynuowanego jako drugi etap.

Ad. pkt 4

Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowy obszar była konieczność określenia zasad kształtowania zieleni i wewnątrz urbanistycznych, obsługi komunikacyjnej obszaru oraz sposobu zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. Na przedmiotowym obszarze występuje deficyt miejsc postojowych, w projekcie planu wyznaczono więc drogi wewnętrzne, w granicach których lokalizacja miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy możliwa jest z pominięciem odległości od okien budynków i granicy z działką sąsiednią, określonych w § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Drogi wewnętrzne w projekcie planu w przeważającej większości zostały wyznaczone z uwzględnieniem istniejących dojazdów. Realizacja dodatkowych miejsc postojowych wraz z dojazdem jest możliwa na pozostałej części terenu, w tym, w ograniczonym zakresie, w ramach wyznaczonych w projekcie planu części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”.

Jako zasadę w projekcie planu, w przypadku nowej zabudowy, ustala się zapewnienie wymaganej ilości miejsc

postojowych – w liczbie co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie w granicach działki budowlanej, na której nowa inwestycja ma być realizowana.

W projekcie planu na częściach terenów 8MW i 9MW wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KX” dodatkowo dopuszczono realizację parkingów wielopoziomowych, w miejscu już istniejących parkingów terenowych. Budowa parkingów na maksimum 3 kondygnacjach nadziemnych pozwoli na zwiększenie liczby miejsc postojowych, bez konieczności uszczuplania istniejących terenów zieleni urządzonej, stanowiących ogromny atut tego osiedla.

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

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. M. Curie-Skłodowskiej i Legionowej), bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść około 3 960 487,47 zł /dane przyjęte na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piaski w Białymstoku (rejon ul. M. Curie-Skłodowskiej i Legionowej)”. Główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane są z realizacją układu drogowego (wraz z wykupem niezbędnych terenów) oraz realizacją infrastruktury. Prognozowane dochody finansowe Gminy Białystok związane będą głównie z podatkiem od nieruchomości.

Lista nieuwzględnionych uwag:

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) ustalenia minimalnej odległości zabudowy na działce nr geod. 1121 od granicy z działką nr geod. 2242/10 na 2,54 m, a w przypadku ściany z otworami okiennymi na 3,54 m;
- 2) ustalenia dla zabudowy na działce nr geod. 1121 odległości od granic z działkami sąsiednimi na minimum 4 m – na całej wysokości budynku;
- 3) odstąpienia od wyznaczania linii zabudowy nieprzekraczalnej na działce nr geod. 2242/10 lub wyznaczenia jej w sposób uniemożliwiający budowę po granicy działek;
- 4) wykluczenia możliwości lokalizacji nowej zabudowy po granicy działek nr geod 1121 i 2242/10;
- 5) obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy na działce nr geod. 1121 do 10 m lub do 8 m;
- 6) wprowadzenia zakazu zabudowy na działce nr geod 1121 ze względu na gniazdowanie jerzyków w sąsiednich budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 7) zapewnienia w projekcie planu dróg dojazdowych do nowej zabudowy oraz dróg przeciwpożarowych;
- 8) wprowadzenia ograniczeń przy lokalizacji zabudowy na działce nr geod 1121 ze względu na uwarunkowania geologiczne i hydrologiczne;
- 9) zwiększenia powierzchni zabudowy na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 55 % do maksimum 90 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) zmiany intensywności zabudowy na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” na minimum nie określa się, maksimum 8,5;
- 11) zwiększenia wysokości budynków na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 12 m do maksimum 36 m;
- 12) odstąpienia od ograniczenia liczby kondygnacji podziemnych do jednej;
- 13) wprowadzenia na części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” zapisu o możliwości realizacji nowej zabudowy w odległości 1,5 m oraz bezpośrednio przy granicy z działkami

sąsiednimi;

14) usunięcia z rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr geod. 1121 od strony działki nr geod. 2242/6 oraz części terenu 5MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”;

15) dodania w § 4 ust. 1 pkt 5 ustalenia dotyczącego możliwości zbliżenia obiektu względem drogi publicznej na podstawie przepisów o drogach publicznych;

16) dopuszczenia lokalizacji szyldów w formie literniczo-graficznych form przestrzennych na attykach budynków od strony przestrzeni publicznych i ciągów pieszych oraz odrębne określenie wymiarów tego rodzaju szyldów, bez określania powierzchni ekspozycyjnej, ze wskazaniem jedynie wysokości szyldu maksimum 3,5 m.