

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945¹⁾) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

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

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap II, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,95 ha położony pomiędzy ulicami: Kard. S. Wyszyńskiego, O. Sosnowskiego i Sosnową w Białymstoku.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **banerze reklamowym (transparencie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego elastycznego materiału, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 2) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki o szczególnych wartościach architektonicznych, historycznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik);
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz. 60, 235 i 730.

- 6) **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;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **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 4;
- 9) **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;
- 10) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 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) **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;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) **pylonie reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji, z możliwością podświetlenia lub wyświetlenia;
- 16) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, z treścią reklamową na maksimum 5 % powierzchni;
- 17) **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;
- 18) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 19) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 20) **slupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa, służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 21) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której 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) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 24) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;

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 tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie 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;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, oznaczenia wartościowych drzew do zachowania, a także oznaczenia budynków niezabytkowych objętych ochroną.

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

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

- 1) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) U – zabudowa usługowa,
- 3) E – elektroenergetyka;
- 4) KD – drogi publiczne;
- 5) KDW – drogi wewnętrzne.

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

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

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

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

2. Minimalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy wiatrolapów, łączników, obiektów tymczasowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących.

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

- 1) zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w piwnicach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych, podziemnych oraz terenowych.

4. W zakresie zagospodarowania ciągów pieszych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

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

5. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części budynku, położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, brązu, 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) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrolapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;

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

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali, sgraffitów i mozaik.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych – z zastrzeżeniem § 13 ustala się:

- 1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;
- 2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednolicenia kompozycji:
 - a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,
 - b) wielkości i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;
- 3) wkomponowanie w układ elewacji formy i rozmiarów witryn w lokalach usługowych położonych w parterach istniejących budynków wielorodzinnych.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj.: 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 umieszczenia na elewacjach i połaciach dachów innych niż płaskie od strony przestrzeni publicznych.

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

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

2. Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) innych oraz umieszczanych w miejscach i w sposób inny niż określono w ust. 3, 4, 5 i 6;
- 2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy;
- 3) na budynkach wpisanych do rejestru zabytków - innych niż szyldy o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m²;
- 4) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;
- 5) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
- 6) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 7) 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;
- 8) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
- 9) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 10) 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;
- 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 ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji,
 - w sposób uporządkowany i ujednoczony 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 rejonie wejścia do lokalu, 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” na lokal, w którym prowadzona jest działalność,
4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:
- 1) miejsca ich sytuowania i formę:
- a) na atyce kiosku,
- b) w formie tablic reklamowych oraz literniczo-graficznych formy przestrzennych;
- 2) gabaryty i zasady ich sytuowania:
- a) powierzchnia ekspozycyjna – do 1,5 m² włącznie,
- b) wysokość – maksimum 0,6 m,
- c) maksymalny wysięg poza obrys atyki – 0,15 m,
- d) ilość – nie więcej niż jedna tablica reklamowa lub literniczo-graficzna forma przestrzenna,
- e) montowanie – płasko w obrysie atyki.
5. W zakresie lokalizacji tablic reklamowych na wiatach przystanków komunikacji miejskiej ustala się:
- 1) miejsca ich sytuowania – na ścianach wiaty;
- 2) gabaryty i zasady ich sytuowania:

- a) powierzchnia ekspozycyjna – do 2,2 m² włącznie,
- b) maksymalny wysięg poza obrys ściany – 0,15 m,
- c) maksymalnie dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe,
- d) montowanie – płasko na ścianach wiaty.

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

1) miejsca ich sytuowania i formy:

- a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 16 – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- b) na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową o symbolu 3U – w formie pylonów reklamowych;

2) gabaryty i zasady ich sytuowania:

a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

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

b) pylonów reklamowych:

- szerokość – maksimum 1,5 m, wysokość – maksimum 4,5 m,
- obustronna reklama na maksimum 60 % powierzchni,

c) w odległości od krawężników jezdni – minimum 2,5 m,

d) nie więcej niż jeden pylon reklamowy dla każdego zamierzenia budowlanego.

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) co najmniej 1 drzewo za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu, na którym wycinka jest wykonywana – nie dotyczy dróg publicznych 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, parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz urządzonych na budynkach i dachach;

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

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

1) ustala się:

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

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

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

1) ustala się:

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

- b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów pieszych, miejsc postojowych 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 niezbędnym dojazdem;
 - c) miejsc postojowych - w ramach nawierzchni utwardzonych,
 - 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 dopuszczalny poziom hałasu ustala się:

- 1) na całym obszarze objętym planem - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem pkt 2 i ust. 2;
 - 2) w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Na terenie o symbolu 2E - dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, zabytki włączone do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną następujące osie widokowe, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) oś ul. kard. S. Wyszyńskiego (częściowo poza granicami planu);
- 2) oś ul. O. Sosnowskiego zamknięta projektowaną dominantą przestrzenną na terenie u zbiegu ulic O. Sosnowskiego i Krakowskiej (poza granicami planu).

2. W odniesieniu do osi widokowych, o których mowa w ust. 1 ustala się zachowanie powiązań przestrzennych i widokowych ze skwerami, wnętrzami urbanistycznymi i ulicami poprzez podporządkowanie osiom widokowym nowych nasadzeń zieleni, lokalizacji małej architektury oraz oświetlenia.

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną budynek niezabytkowy - dawną fabrykę Szlachtera przy ul. Grunwaldzkiej 18 - obecnie warsztaty Zespołu Szkół Technicznych im. gen. Władysława Andersa, oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

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

- 1) ustala się zachowanie:
 - a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
 - b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych - z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji oraz detalu architektonicznego;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynku oraz jego funkcjonalne powiązanie z zabudową projektowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną,
- b) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiału wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu.

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

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi: droga publiczna (1KD-Z) oraz droga wewnętrzna (2KDW).

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów systemu oznakowania SIMB,
- b) obiektów małej architektury i oświetlenia:
 - zharmonizowanych w ramach poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni oraz wnętrz urbanistycznych,
 - o skali i formie dostosowanej do charakteru wnętrz urbanistycznych,
- c) rzeźb, akcentów plastycznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
- d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
- e) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
- h) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów tymczasowych, niewymienionych w pkt 1,
- b) lokalizacji ogrodzeń w przestrzeniach publicznych oraz od strony przestrzeni publicznych z wyjątkiem:
 - istniejących ogrodzeń,
 - terenów usług oświaty, opieki zdrowotnej oraz innych terenów, których obowiązek grodzienia wynika z przepisów odrębnych.

§ 17. 1. W zakresie aranżacji i wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

1) ustala się:

- a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 16 ust. 1:
 - z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
 - w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,
 - w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
- b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoliconym kształcie i kolorystyce;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

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

b) umieszczanie:

- na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora, z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła,
- napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych - na lambrekinach parasoli;

3) zakazuje się:

- a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
- b) stosowania zadaszeń w formie innej niż parasole.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

Rozdział 7.

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

§ 20. Na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków - do rzędnej 196 m n. p. m.

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

1) obiektów obsługi komunikacji:

- a) stacji paliw płynnych i gazowych,
- b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
- c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych, z wyjątkiem towarzyszących funkcji oświatowej na terenie o symbolu 3U;

2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;

3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielarni zwłok;

4) garaży typu „blaszak”;

5) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- a) obiektów małej architektury,
- b) słupów ogłoszeniowych i pylonów reklamowych, o których mowa w § 8 ust. 6,

c) obiektów, o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 2 oraz § 16 ust. 2 pkt 1,

d) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 17.

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

- 1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej (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 niż Dn 401 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla kabli elektroenergetycznych nN i SN 15kV – 0,5 m (obustronnie od osi sieci).

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych 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 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 23. Ustala się **strefę ochronną** linii radiowych - SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 07'38'' 23 E 08'57'') – RTCN Krynice (gm. Dobrzyniewo Kościelne, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 13'52'' 23 E 01'28''), w pasie o szerokości 60 m, oznaczonym na rysunku planu, w której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 30 m n.p.t.

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

- 1) lokalizację ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP – w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć w sąsiedztwie budynków);
- 2) dostosowanie stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) awaryjne ujęcia wody pitnej - ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nieprzekraczającym niż 800 m zlokalizowanej przy ul. kard. S. Wyszyńskiego 4-4b i 8c (poza granicami planu);
- 4) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia przez syreny alarmowe istniejące, zlokalizowane przy ul. Grunwaldzkiej 18;
- 5) trasy ewakuacji ludności – ul. O. Sosnowskiego (1KD-Z).

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) 1KD-Z - przeznacza się pod drogę publiczną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 2KDW - przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulicę układu podstawowego - 1KD-Z (ul. O. Sosnowskiego) oraz ul. Kard. S. Wyszyńskiego (zlokalizowaną poza granicami planu);
- 2) ulicę układu obsługującego - ul. Sosnową (zlokalizowaną poza granicami planu);
- 3) drogę wewnętrzną 2KDW.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

- 1) drogi publicznej: 1KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) drogi wewnętrznej: 2KDW.

5. Szerokość drogi publicznej i drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 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 – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) przychodnie – 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) teatry i kina – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc widowiskowych,
 - g) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

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

Rozdział 9.

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

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

- 1) ustala się:
 - a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
 - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit b-f,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, z uwzględnieniem wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach: O. Sosnowskiego, Sosnowej (zlokalizowaną poza granicami planu), Kard. S. Wyszyńskiego (zlokalizowaną poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

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

§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Kard. S. Wyszyńskiego (poza granicami 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 dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 31. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

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

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach: O. Sosnowskiego, Sosnowej (zlokalizowaną poza granicami planu), Kard. S. Wyszyńskiego (zlokalizowaną poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,

- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ulic: O. Sosnowskiego, Sosnowej (zlokalizowaną poza granicami planu), Kard. S. Wyszyńskiego (zlokalizowaną poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;
- 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 nisko siarkowych;
- 3) dopuszcza się korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
- a) wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne,
 - b) źródeł ciepła spalających paliwa stałe.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej w ul. Kard. S. Wyszyńskiego (zlokalizowaną poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
 - b) stosowanie gazów opałowych z uwzględnieniem § 32 pkt 4.

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną - z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN GPZ-1, RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta oraz rozdzielni sieciowej SN/SN RS-7 za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,
 - b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV - za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych z istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
 - c) dostawę energii elektrycznej do odbiorów - z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 1049, 20, 252, 856, 115, 751, 1119, 1364, 365, 79, 1747 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców - ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu – zgodnie z zasadami określonymi w § 28,
 - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii- z zastrzeżeniem § 7 ust 3.

§ 35. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:

- 1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
 - 2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
 - 3) łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej.
2. Zakazuje się lokalizacji wolno stojących masztów i wież .

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się usługi w pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej.

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 70 %,
- b) intensywność zabudowy - minimum - 1,5, maksimum - 4,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %,
- d) wysokość budynków – minimum 15 m, maksimum 35 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2E** przeznacza się pod rozdzielnię średniego napięcia (RS-7) oraz linie kablowe 15kV wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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 70 %,
- b) intensywność zabudowy - maksimum 1,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - nie określa się,
- d) wysokość budynków – maksimum 8 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od drogi wewnętrznej 2KDW.

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

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

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

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

4. W zakresie 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 1, maksimum 5,6,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %,

d) wysokość budynków – maksimum 25 m,

e) dachy płaskie lub o geometrii takiej, jak w budynku istniejącym,

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

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację usług co najmniej w parterach budynków od strony przestrzeni publicznej - ul. O. Sosnowskiego.

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 80 %,

b) intensywność zabudowy - minimum 3, maksimum 7,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 15 %,

d) wysokość budynków – minimum 15 m, maksimum 35 m, z zastrzeżeniem § 23,

e) dachy – płaskie,

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

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

5. Minimalna wysokość budynków, o której mowa w ust. 4 pkt 1 lit d dotyczy budynków położonych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony ul. O. Sosnowskiego (1KD-Z).

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

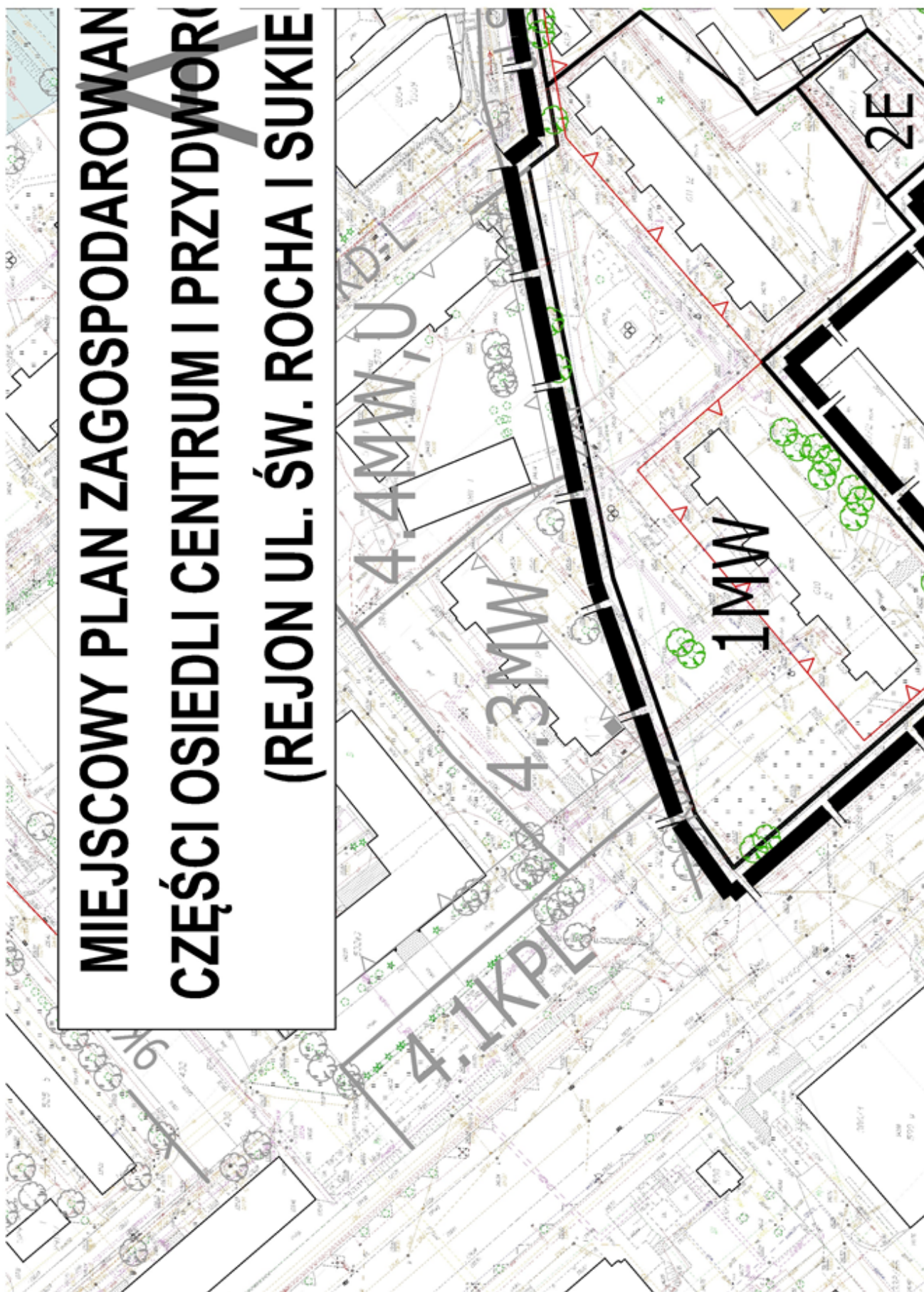
- 1) Nr XLVI/526/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Boh. Monte Cassino, Dąbrowskiego i Krakowskiej w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 209, poz. 2381, z 2010 r. Nr 71 poz. 1090. z 2011 r. Nr 183, poz. 2207, z 2016 r. poz 3145);
- 2) Nr LIV/649/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe (rejon ulic Kard. St. Wyszyńskiego i Mazowieckiej) w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 94, poz. 927, z 2011 r. Nr 146, poz. 1682, z 2016 r. poz. 3145 i 4259).

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

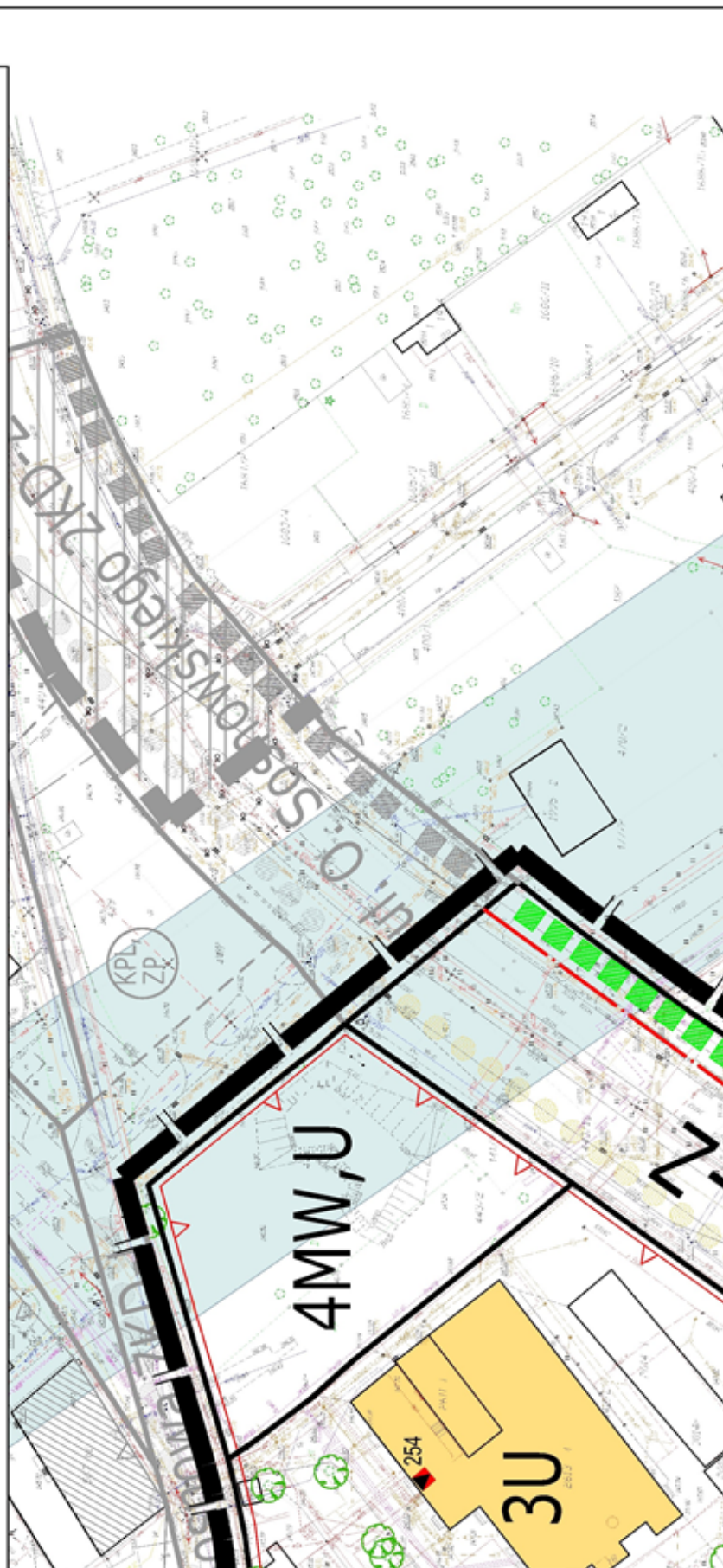
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
CZĘŚCI OSIEDLI CENTRUM I PRZYDWORKI
(REJON UL. ŚW. ROCHA I SUKIE)**

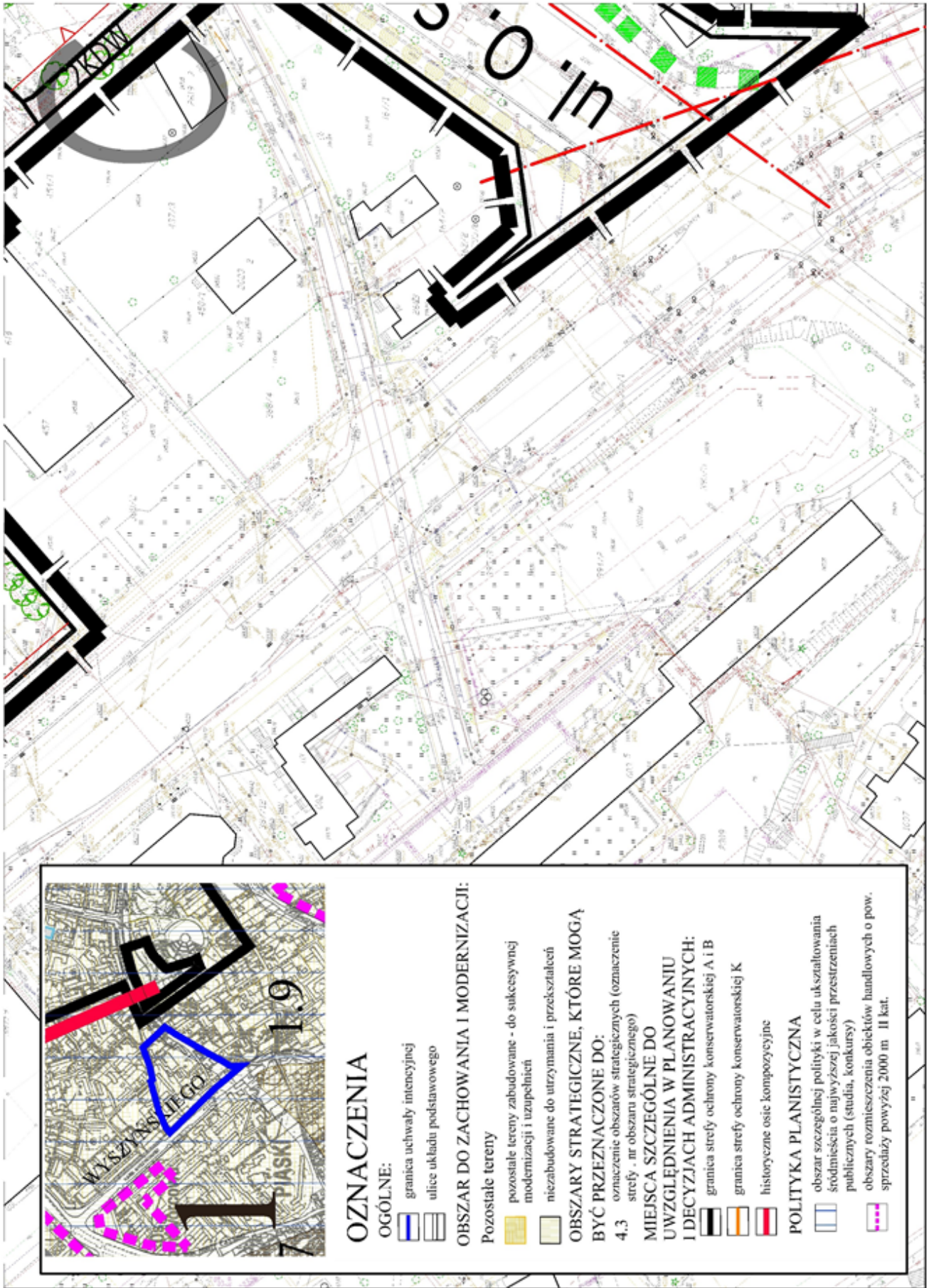


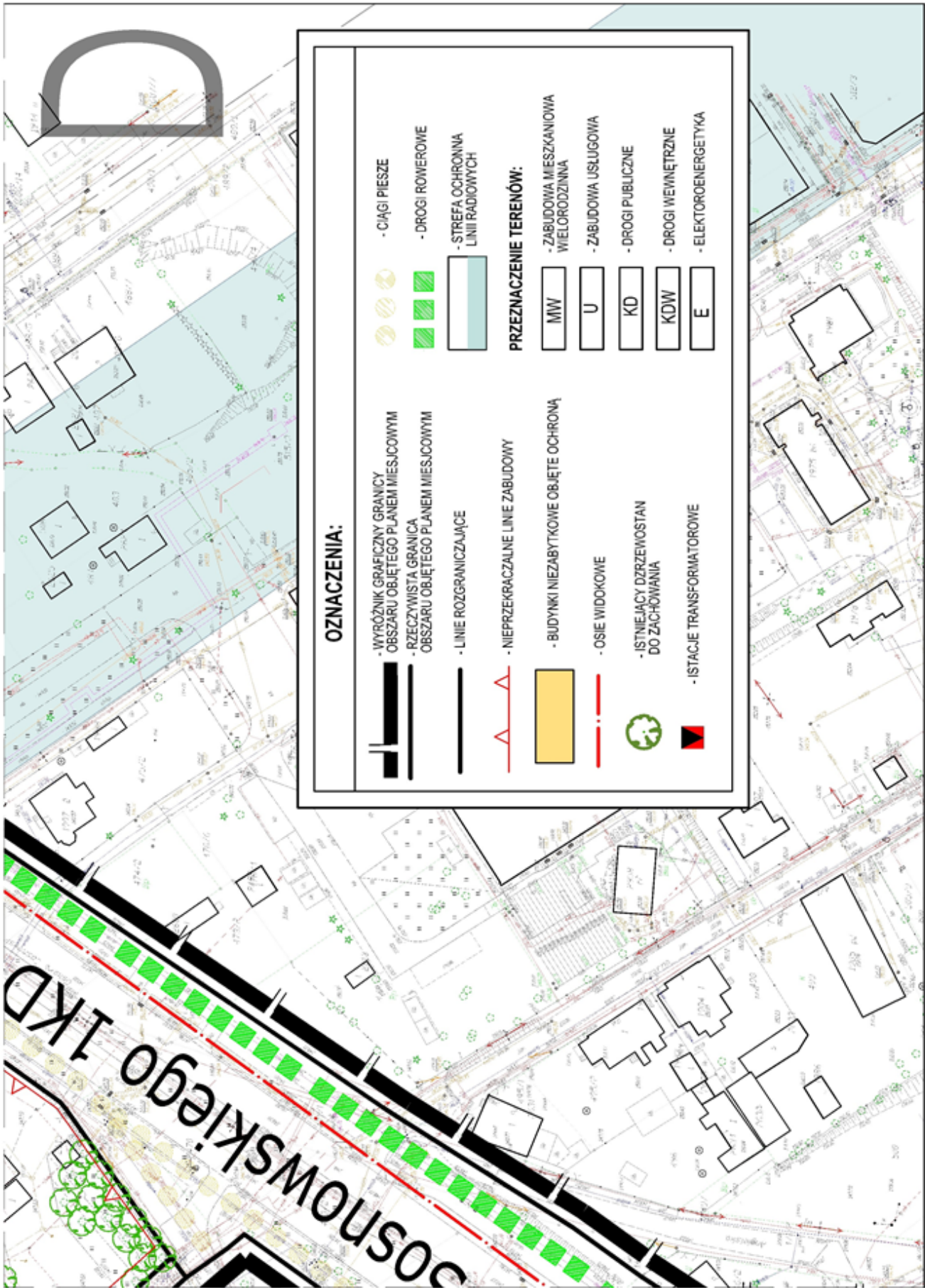
WIA PRZESTRZENNEGO COWE W BIAŁYMSTOKU NNEJ) - ETAP II

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Białystok
z dnia

SKALA 1: 1000







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2019 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap II

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 zmianami), 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) obniżenia wysokości planowanej zabudowy na obszarze objętym projektem planu;
- 2) zrezygnowania z określania wskaźników intensywności zabudowy;
- 3) zastąpienia ustaleń § 40 ust. 5 zapisem o konieczności kontynuacji linii pierzei wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. O. Sosnowskiego, bez określenia minimalnej wysokości zabudowy;
- 4) zakazu rozbudowy budynku przy ul. Grunwaldzkiej 18.

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 osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap II

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 z późn. zmianami) 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 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 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Na terenie objętym projektem planu obowiązują obecnie ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Boh. Monte Cassino, Dąbrowskiego i Krakowskiej w Białymstoku uchwalonego uchwałą Nr XLVI/526/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 209, poz. 2381, z 2010 r. Nr 71 poz. 1090, z 2011 r. Nr 183, poz. 2207, z 2016 r. poz. 3145);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe (rejon ulic Kard. St. Wyszyńskiego i Mazowieckiej) w Białymstoku uchwalonego uchwałą Nr LIV/649/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 94, poz. 927, z 2011 r. Nr 146, poz. 1682, z 2016 r. poz. 3145 i 4259),

w których tereny przeznaczone są głównie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z przestrzeniami publicznymi i zielenią urządzoną oraz układ drogowy.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) – przystąpiono na podstawie uchwały Nr XII/93/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r. Sporządzenie planu było niezbędne między innymi ze względu na konieczność:

- umożliwienia uzupełnienia terenów, przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie pod funkcje usługowe, o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- zweryfikowania zasad uzupełniania oraz przekształceń istniejącej zabudowy,
- korekty rozwiązań komunikacyjnych oraz wyznaczenie miejsc postojowych,
- korekty ustaleń dotyczących wysokości i sposobu kształtowania zabudowy,
- określenia zasad modernizacji i przebudowy parterów istniejących budynków na potrzeby handlu i usług,
- weryfikacji zapisów dotyczących obiektów zabytkowych oraz rozmieszczenia reklam.

Projekt planu był opracowywany w granicach określonych w uchwale intencyjnej, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia, a także był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu i przedstawiony Radzie Miasta dnia 20 maja 2016 r. celem uchwalenia. Jednakże w wyniku głosowania projekt uchwały został odesłany do wnioskodawcy. Powodem tego były wątpliwości Radnych dotyczące przede wszystkim maksymalnej wysokości zabudowy projektowanej na obszarze ograniczonym ulicami: O. Sosnowskiego, Kard. S. Wyszyńskiego i Sosnową (wraz z jej dawnym przebiegiem). W związku z powyższym z opracowania wyłączono przedmiotowy fragment terenu i na sesji Rady Miasta Białystok dnia 30 czerwca 2016 r. uchwałą Nr XXIV/373/16 uchwalono plan ograniczony ulicami: Kard. S. Wyszyńskiego, Bohaterów Monte Cassino, gen. J. H. Dąbrowskiego, ks. A. Abramowicza, Krakowską i O. Sosnowskiego i Sosnową (w tym jej dawnym przebiegiem) jako etap I.

Pozostałą część projektu planu, opisaną jako II etap, zmieniono głównie w zakresie wysokości zabudowy i poddano dalszej procedurze.

Zawiadomieniem z dnia 12 marca 2019 r. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie wpisania do rejestru zabytków otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków: domu mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 20 w Białymstoku. Zgodnie z załącznikiem graficznym obszar ten obejmuje działki nr 388/4, 436/3, 458/1, 437/3, 454/1, 455, 468/1, 467/1, 464/2, 462/2, 460/2 i część działki nr 459 - ul. Grunwaldzką. W związku z tym, że proces wpisu do rejestru zabytków ma wpływ na terminy sporządzenia projektu planu wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na przyjęte rozwiązania planistyczne, wyłączono z

opracowania w etapie II obszary opisane dotychczas w projekcie planu symbolami 2.1MW,U, 2.2MW,U oraz 3KDW (w planie obowiązującym opisane symbolami 2.16U, 2.17MU bez trafostacji, 2.20U i14D), tworzące kompozycyjną całość - obejmującą ww. nieruchomości zawarte we wniosku o wpis do rejestru zabytków oraz nieruchomości nr: 388/2, 436/2, 437/2, 457, 458/2, 454/2.

Niniejszy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 oraz elementy określone w ust. 3 pkt 4b, 8 ustawy) oraz graficznej (rysunek projektu planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

W "Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" opracowanej w październiku 2018 r. uznano za zasadne kontynuowanie procedury planistycznej dla przedmiotowego projektu. Opracowanie planu jest zgodne z ww. analizą. Uchwała Nr LV/840/18 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r. w sprawie aktualności "Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku, określa ww. plany obowiązujące jako częściowo nieaktualne, wymagające zmiany.

Obszar objęty projektem planu jest w znacznym stopniu zagospodarowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową.

Na obszarze objętym projektem planu przewidziano głównie utrzymanie funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

Teren objęty opracowaniem położony jest w centrum miasta i w związku z tym stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej. Ma charakter typowy dla obszarów silnie zurbanizowanych, położonych u zbiegu ważnych ciągów komunikacyjnych (wyposażonych w pełną infrastrukturę), na osiach widokowych. W ramach opracowania objęto ochroną planistyczną budynek niezabytkowy przy ul. Grunwaldzkiej 18.

W ramach terenów zieleni założono, że funkcję zieleni zorganizowanej pełnią pobliskie parki (im. J. Dziekońskiej i Centralny) oraz określono minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej funkcji mieszkaniowej - od 15% do 20% powierzchni działki budowlanej, realizowaną jako miejsca rekreacji, integracji społecznej i odpoczynku. Projekt planu zakłada też utrzymanie i ochronę drzew szczególnie wartościowych.

Opracowanie projektu planu poprzedziły prace studialne i analizy. Rozpoznano stan środowiska (rozpoznanie zasobu istniejącej zieleni), przydatność terenów do zabudowy, uwarunkowania prawne i przestrzenne. Zbadano również potrzeby terenowe miasta Białegostoku pod rozwój zabudowy oraz możliwości finansowe gminy związane z realizacją układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

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

- tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień oraz 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, usługi centrotwórcze ponadlokalne;

- funkcje uzupełniające to: mieszkalnictwo z usługami, działalność produkcyjna, przetwórcza i nieuciążliwe rzemiosło, rekreacja i sport;
- funkcje wykluczone to przemysł uciążliwy.

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

Projekt 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 projektem planu miejscowego: składanie wniosków i uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału 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.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęło 7 wniosków, które dotyczyły obszaru przedstawionego do uchwalenia, rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 171/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 06 marca 2015 r. oraz Zarządzeniem zmieniającym Nr 278/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 06 marca 2015 r. Uwzględniono w całości 2 wnioski, 4 nie uwzględniono w części, 2 nie uwzględniono w całości. Ponadto wpłynęły 2 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu, które nie podlegają formalnemu rozpatrzeniu.

Projekt planu zaopiniowano i uzgodniono w zakresie obszaru przedstawionego do uchwalenia, a następnie:

I. Wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 05 do 25 kwietnia 2018 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 09.05.2018r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 663/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 maja 2018 r. Uwzględniono w całości 2 uwagi, nie uwzględniono w całości 3 uwag.

II. W projekcie planu wprowadzono zmiany wynikające m.in. z uwzględnienia uwag, a następnie powtórzono uzgodnienia. Projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach: 6 - 27.08.2018 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 10.09.2018 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1156/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 08 października 2018 r. Nie uwzględniono w całości 4 uwag.

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

Ad. pkt 1.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały intencyjnej podjętej w czerwcu 2011 r. Potrzeba zmiany planu obowiązującego w zakresie ustaleń dotyczących wysokości i sposobu kształtowania zabudowy była wskazana w analizie oraz uzasadnieniu do ww. uchwały jako jeden z celów opracowania.

Przed rozpoczęciem prac projektowych, jak również w trakcie ich trwania, sporządzano wiele analiz widokowych (w formie wizualizacji). Wykazały, że proponowane w projekcie planu wysokości nie będą negatywnie wpływały na widok sylwety miasta, w tym kościoła pw. Chrystusa Króla i św. Rocha. Uwzględniono również:

- istniejącą i planowaną wysokość budynków w okolicy, która generalnie kształtuje się w zakresie od 6 do 11 kondygnacji (zabudowa istniejąca przy ulicach: kard. S. Wyszyńskiego, Brukowej oraz planowana przy ul. kard. S. Wyszyńskiego, O. Sosnowskiego),
- proporcjonalną w skali obudowę ulic,

- infrastrukturę techniczną, w tym układ komunikacyjny,
- osie widokowe.

Ustalenia projektu planu mają również swoje potwierdzenie w analizach opracowanych na potrzeby Studium historyczno-urbanistycznego oraz w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku, gdzie przedmiotowy teren wskazywany jest jako obszar centrum śródmiejskiego o wysokiej intensywności zabudowy.

Ponadto śródmieście jest obszarem silniej zurbanizowanym niż pozostałe części miasta, więc jego zabudowa powinna charakteryzować się zarówno wysoką jakością rozwiązań architektonicznych i materiałowych jak również odpowiednią intensywnością. W związku z tym w projekcie planu przyjęto maksymalną wysokość zabudowy nieprzekraczającą 196 m n.p.m. (tj. na ok. 45 m).

Projekt uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Archetktonicznej. W tym czasie ani osoby prywatne ani organy lub instytucje nie wniosowały o obniżenie wysokości budynków. Również w trakcie dwukrotnie prowadzonych konsultacji społecznych, proponowana maksymalna wysokość nie wzbudzała kontrowersji i nie była przedmiotem uwag.

Maksymalna wysokość budynków na części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” ustalona do rzędnej 196 m n.p.m. wzbudziła wątpliwości Radnych Rady Miasta Białystok, w związku z czym projekt uchwały odesłano do wnioskodawcy. Projekt planu zmieniono w tym zakresie, uwzględniając wysokość istniejących i projektowanych budynków położonych w sąsiedztwie i obniżając maksymalną wysokość budynków do 35 m.

W trakcie opracowania dokumentu pojawiło się wiele głosów poparcia ze strony mieszkańców, właścicieli i innych osób niezwiązanych z tym obszarem, dla tak przyjętych rozwiązań w projekcie planu, szczególnie w zakresie sposobu kształtowania zabudowy.

Odnosząc się do kwestii związanych z ewentualną uciążliwością spowodowaną budową nowych obiektów w sąsiedztwie budynku przy ul. Grunwaldzkiej 20, należy mieć na względzie, że:

- na przedmiotowym terenie obowiązuje plan miejscowy na podstawie którego możliwa jest realizacja budynków o wysokości do 12 m, co również może wiązać się z uciążliwościami z tytułu ewentualnej budowy parkingu podziemnego i obciążenia przejazdami sprzętu ciężkiego,
- istnieją techniczne możliwości zabezpieczenia budynku przed uszkodzeniami wynikającymi z robót budowlanych wykonywanych w sąsiedztwie,
- wszelkie nieprawidłowości w trakcie procesu budowlanego podlegają kontroli organów nadzoru budowlanego i nie są regulowane na poziomie zapisów planistycznych,
- ustalona wysokość zabudowy jest wartością maksymalną i w przypadku braku możliwości spełnienia wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie będzie zrealizowana w maksymalnym zakresie.

W przedmiocie wysokiego poziomu wód gruntowych z Prognozy oddziaływania na środowisko (sporządzonej na potrzeby projektu planu, m.in. na podstawie opracowania ekofizjograficznego) wynika, że przedmiotowy teren charakteryzuje się dobrymi warunkami fizjograficznymi do zabudowy, zaś głębokość występowania pierwszego poziomu wody waha się w przedziale 4 – 6 m.

Z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz ciągłości planowania, biorąc pod uwagę parametry zagospodarowania i zabudowy nieruchomości sąsiednich (budynki istniejące przy ul. Młynowej 60 i 60 A, Wyszyńskiego 6B, 9, 15, 19 i planowaną zabudowę przy ul. Czarnej, Angielskiej i Sosnowskiego), brak w okolicy zespołów zabudowy niskiej wolno stojącej jednorodzinnej, koncentrację usług, odpowiednią infrastrukturę techniczną, nie ma uzasadnienia ograniczenia wysokości budynków na terenie o symbolu 2MW,U.

W projekcie planu na przedmiotowym terenie zakłada się więc zabudowę o wysokości maksimum 17 m, ze zwiększeniem wysokości zabudowy do 35 m, odpowiednio wycofanej względem otaczających przestrzeni publicznych. Ma to na celu ukształtowanie nowej zabudowy zgodnie z charakterem i skalą osiedla oraz uniknięcie powstania na tym obszarze elementów dysharmonizujących i obcych pod względem skali i formy.

Ponadto proponowane w uwadze ograniczenie możliwości zabudowy mogłoby prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości w odniesieniu do planu obecnie obowiązującego, a tym samym do ewentualnych roszczeń finansowych.

Ad. pkt 2

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

Nie ma więc możliwości zrezygnowania z określenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenach budowlanych, ponieważ takie zaniechanie obarczyłoby dokument wadą prawną.

Ad. pkt 3

Odnosząc się do propozycji ustalenia w projekcie planu obowiązku kontynuacji linii pierzei wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. O. Sosnowskiego, informuję, że na terenie objętym opracowaniem nie występuje zabudowa pierzejowa i wprowadzenie jej jako obowiązku byłoby niezasadne.

Rezygnacja z określenia minimalnej wysokości zabudowy mogłaby spowodować powstawanie w ścisłym centrum miasta obiektów niskich, a tym samym nieproporcjonalnych w skali do wielkomiejskiego charakteru zabudowy typowej dla obszarów silnie zurbanizowanych. Ustalenia planu miejscowego mają na celu zachowanie zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania (odnoszące się zarówno do maksymalnych jak i minimalnych wysokości zabudowy) pozwolą na wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie i wykluczą niewłaściwe proporcje wysokości budynków w stosunku do sąsiednich budynków i rozwiązań infrastrukturalnych.

Zapis zawarty w § 40 ust. 5 umożliwi realizację obiektów niespełniających wymaganej minimalnej wysokości zabudowy wewnątrz terenu, za budynkami stanowiącymi bezpośrednią obudowę ulic. Ustalenie minimalnej i maksymalnej wysokości budynków w bezpośredniej obudowie ulic (niekoniecznie zwartej i pierzejowej), ma na celu zachowanie odpowiednich relacji oraz proporcji i obowiązuje jedynie w obszarze o szerokości 10 m od linii zabudowy. Pozostały teren nie jest objęty obowiązkiem utrzymania minimalnej wysokości budynków. Ma to na celu umożliwienie elastycznego kształtowania zabudowy w zależności od potrzeb i wymagań.

Resumując powyższe uwzględnienie uwagi dotyczącej zastąpienia ustaleń § 40 ust. 5 zapisem o konieczności kontynuacji linii pierzei wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. O. Sosnowskiego, bez określenia minimalnej wysokości zabudowy, jest nieuzasadnione.

Ad. pkt 4.

Budynek przy ul. Grunwaldzkiej 18, obecnie warsztaty Zespołu Szkół Technicznych im. gen. W. Andersa, został objęty w projekcie planu ochroną planistyczną. Zasady ochrony obejmują: zachowanie wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połączeń dachowych, zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji oraz detalu architektonicznego, dopuszczenie przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiału wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu. Jednocześnie uwzględniono zły stan techniczny budynku oraz konieczność przeprowadzenia niezbędnych robót budowlanych. Zmiana ustaleń projektu planu, w sposób zaproponowany z uwagą, mogłaby uniemożliwić przewidywane dostosowanie budynku szkoły do aktualnych potrzeb.

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

- 1) obniżenia maksymalnej wysokości planowanej zabudowy na obszarze objętym planem, w szczególności wysokości budynków na terenie oznaczonym symbolem 2MW,U (wyłączone z opracowania w projekcie przedstawionym do uchwalenia) i 5MW,U (w projekcie przedstawionym do uchwalenia symbol 4MW,U) oraz pozostawienia jako dominanty fabryki Szlachtera;
- 2) ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 5MW,U (w projekcie przedstawionym do uchwalenia symbol 4MW,U) do wysokości budynku przy ul. Grunwaldzkiej 18.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w art. 17 ustawy i strategicznej oceny 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 planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i wyniesie około 548 710,00 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) – etap II”. Wpływy będą generowane głównie z podatku od nieruchomości oraz sprzedaży nieruchomości gminnych.

Lista uwag nieuwzględnionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) – etap II

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) obniżenia wysokości planowanej zabudowy na obszarze objętym projektem planu;
- 2) zrezygnowania z określania wskaźników intensywności zabudowy;
- 3) zastąpienia ustaleń § 40 ust. 5 zapisem o konieczności kontynuacji linii pierzei wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. O. Sosnowskiego, bez określenia minimalnej wysokości zabudowy;
- 4) zakazu rozbudowy budynku przy ul. Grunwaldzkiej 18.