

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku  
(w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 23,27 ha, ograniczony ulicami: Elektryczną, Mickiewicza, Augustowską, bulwarami rzeki Białej, ulicą Świętojańską oraz granicami działek numer geod.: 1780/5, 1780/16 i 1780/2 (poza granicami planu).

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;
- 4) **załącznik Nr 4** – zawierający dane przestrzenne tworzone dla niniejszego planu.

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

- 1) **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;
- 2) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1378.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922.

- 6) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 7) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 10) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 11) **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 stelaża;
- 12) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 13) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 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 reklamę umieszczoną na rusztowaniu w formie siatki remontowej lub ogrodzeniu w formie tablicy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 18) **retencji wody** – 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, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, 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) **stłupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca służące do umieszczania ogłoszeń i reklam;
- 22) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 23) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to szyld montowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 24) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

- 25) **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;
- 26) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 27) **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;
- 28) **źródłach ciepła** –w należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w **ust. 1**, należy stosować definicje zawarte w 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 niewykraczających 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 – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - e) wiatrolapów, klatek schodowych, przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - g) tymczasowych obiektów budowlanych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

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

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) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 4**;
- 4) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. szkoły, przedszkola i żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3);
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 7) **KX** – parkingi;
- 8) **ZP** – zieleń urządzone.

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

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

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

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

**5. 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, zieleń towarzyszącą oraz elementy małej architektury,
  - c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

**6. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a tiret pierwsze**;
- 2) dopuszcza się:



a) grodzienie:

- terenów usług z zakresu opieki zdrowotnej i oświaty, obiektów kultu religijnego oraz innych terenów, których grodzienie wynika z przepisów odrębnych,
- terenów o symbolach: 7U i 12ZP oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 16MN, 21MN i 22MN,

b) remonty i wymianę istniejących ogrodzeń;

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:

a) od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 18 ust. 1 – z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

b) w przestrzeniach publicznych,

c) na wskazanych na rysunku planu ciągach pieszych,

d) wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”,

e) pełnych i murów.

7. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie ustalenia § 19.

8. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

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

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- 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) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 4;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

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 stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednolicenia:

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, t.j. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach – z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 pkt 3 lit. d.**

**§ 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;**
- 5) na rusztowaniach – w formie reklamy remontowo-budowlanej – **zgodnie z ust. 7.**

**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, 6 i 7;**
  - 2) na budynkach i kioskach – **innych niż szyldy, z zastrzeżeniem pkt 3;**
  - 3) na budynkach ujętych w ewidencji zabytków – **innych niż szyldy o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m<sup>2</sup>;**
  - 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** – na ścianach budynków od strony przestrzeni publicznych;
  - 2) **gabaryty i zasady ich sytuowania:**
    - a) **szyldów o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m<sup>2</sup>:**
      - w formie tablic,
      - montowanych płasko na ścianie budynku w odległości maksimum 1,0 m od 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,

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

**b) szyldów o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 1,0 m<sup>2</sup>:**

- w formie tablic lub literniczo-graficznych form przestrzennych,
- 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,
- maksimum jeden szyld na lokal, w którym prowadzona jest działalność,

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

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

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

- 1) **miejsca ich sytuowania** – w obrysie attyki kiosku;
- 2) **formę** – tablic lub literniczo-graficznych form przestrzennych
- 3) **gabaryty i zasady ich sytuowania:**
  - a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 1,0 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość – maksimum 0,6 m,
  - c) maksymalny wysięg poza obrys attyki – 0,15 m,
  - d) maksimum jeden szyld.

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

- 1) **miejsca ich sytuowania** – na ścianach wiatki;
- 2) **gabaryty i zasady ich sytuowania:**
  - a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 2,2 m<sup>2</sup>,
  - b) wysięg poza obrys ściany – maksimum 0,15 m,
  - c) maksimum dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe.

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

- 1) **miejsca ich sytuowania i formy:**
  - a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 18,
  - b) w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 2) **gabaryty:**
  - a) wysokość – maksimum 4,7 m,
  - b) średnica – maksimum 1,6 m;
- 3) **zasady ich sytuowania** – minimalne odległości słupów ogłoszeniowo-reklamowych:
  - a) od krawężników jezdni – 2,5 m,
  - b) od najbliższego słupa ogłoszeniowo-reklamowego – 100 m.

**7. W zakresie lokalizacji reklam remontowo-budowlanych ustala się:**

- 1) **miejsca ich sytuowania** – na rusztowaniach lub/i ogrodzeniach budowy;

- 2) **formę** – siatki remontowej – na rusztowaniach lub tablic reklamowych – na ogrodzeniach budowy;
- 3) treść reklamową – na maksimum 5 % powierzchni reklamy remontowo-budowlanej.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu**

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 18**;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
  - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
  - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
  - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;
- 5) w drodze wewnętrznej 6KDW – nasadzenia drzew wzdłuż linii rozgraniczającej teren od strony rzeki Białej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

**2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. klonów, lip, wierzb, dębów, kasztanowców, jarząbów i jesionów oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia – **z zastrzeżeniem § 50 ust. 6 pkt 1 lit. d.**

**3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP":**

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejącego drzewostanu i zadrzewień,
  - c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
    - zachowanie istniejącego starodrzewu,
    - istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
    - standardy projektowania, o których mowa w **§ 6 ust. 5 pkt 1 lit. c**, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
  - d) 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) 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) stojaków na rowery,
- h) wiat na rowery – o wysokości maksimum 2,6 m, szerokości maksimum 8 m i głębokości maksimum 2 m, o ujednoliconej formie i rozwiązaniach materiałowych,
- i) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak 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 3 oraz ust. 2;**
  - 2) na terenach usług z zakresu oświaty o symbolach: **5UO, 13UO i 14UO** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 3) na terenie **12ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 4) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.
2. Na terenach o symbolach: **1U, 7U i 9U** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 12. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest część obszaru miasta Białegostoku,** wpisana do rejestru zabytków decyzją WKZ z dnia 1 września 1977 r. nr A-286, oznaczona odpowiednio na rysunku planu.

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

- 1) dwór przy ul. Adama Mickiewicza 15, z połowy XIX w., decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 13.04.1987 r., nr rejestru A-320;
- 2) Sąd Okręgowy i Sąd Grodzki przy ul. Adama Mickiewicza 5, obecnie Sąd Apelacyjny, z lat 1929-1933, decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 20.05.2013 r. nr rejestru A-516;
- 3) budynek mieszkalny przy ul. Adama Mickiewicza 11 z 1934 r., decyzja Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 06.04.2020 r. nr rejestru A-636.

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

**§ 14. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą teren ogródka jordanowskiego** (teren o symbolu 12ZP) – granice strefy oznaczono na rysunku planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami **§ 50.**

**§ 15. 1. Obejmuje się ochroną następujące budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,** oznaczone odpowiednio na rysunku planu, **z zastrzeżeniem ust. 3:**

- 1) dom przy ul. Augustowskiej 5 z około 1934 r.;
- 2) budynek przy ul. Adama Mickiewicza 1, dawny Instytut Panien Szlacheckich z k. XIX w., obecnie Wydział Prawa Uniwersytetu w Białymstoku;

- 3) gmach użyteczności publicznej przy ul. Adama Mickiewicza 3, dawna Izba Skarbowa, obecnie Urząd Wojewódzki w Białymstoku z 1927 r.;
- 4) dom przy ul. Mickiewicza 13A, obecnie placówka socjalizacyjna dla dziewcząt Sióstr Służebnic Matki Dobrego Pasterza z k. XIX w.;
- 5) dom mieszkalny przy ul. Adama Mickiewicza 25 z lat 30 XX w.;
- 6) kamienica przy ul. Elizy Orzeszkowej 15 z k. XIX w.;
- 7) budynek usługowy przy ul. Mickiewicza 11A.

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

1) nakazuje się zachowanie – **z zastrzeżeniem pkt 2 lit b:**

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz kolorystyki i rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych lub ich przywrócenie – **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,**
- d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
- e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynków z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem,
- b) nadbudowę budynku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 5** polegającą na:
  - podwyższeniu elewacji budynku ponad istniejący gzyms o część przeszkloną w celu zmiany istniejącego poddasza nieużytkowego na kondygnację użytkową,
  - podniesieniu i zmianie geometrii istniejącego dachu budynku lub zmianie dachu na płaski,
- c) ujednolicenie otworów okiennych na paterze budynku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 5**, poprzez powiększenie otworów w skrzydle budynku od strony ul. Orzeszkowej,
- d) przywrócenie – restaurację pierwotnej elewacji ceglanej i detalu architektonicznego budynku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 2;**

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków – **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,**
- b) docieplania budynków z zewnątrz,
- c) zabudowy balkonów i loggi,
- d) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachów innych niż płaskie od strony przestrzeni publicznych,
- e) wymiany docieplenia zewnętrznego budynku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 2.**

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

**§ 16. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe budynki i zespoły budynków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:**

1) zespoły 5 kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- a) przy ul. Elizy Orzeszkowej 2, 6 i 14,
- b) przy ul. Elizy Orzeszkowej 3A, 5A, 7A i przy ul. Adama Mickiewicza 17,
- c) przy ul. Elizy Orzeszkowej 9 i 9A i przy ul. Świętojańskiej 13A i 13B,

- d) przy ul. Marii Konopnickiej 5A i 14,
  - e) przy ul. Marii Konopnickiej 4, 6, 8, 10, 12 i 12A,
  - f) przy ul. Marii Konopnickiej 2 i 2A i przy ul. Adama Mickiewicza 33A,
  - g) przy ul. Świętojańskiej 13/2, 13/3 i 13/4;
- 2) budynek Przedszkola Samorządowego przy ul. Marii Konopnickiej 1 z lat 60 XX w.;
- 3) budynek przy ul. Adama Mickiewicza 31/2 (położony na terenie ogródka jordanowskiego);
- 4) budynek drewniany przy ul. Augustowskiej 15A.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej,
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych – z zastrzeżeniem § **7 ust. 1 pkt 2**;

2) ustala się:

- a) zharmonizowaną kolorystykę budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1** w ramach poszczególnych zespołów – z uwzględnieniem z § **7 ust. 1 pkt 1**,
- b) wykończenie elewacji budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 4** z zewnątrz szalówką drewnianą płaską, o tradycyjnym przekroju i układzie;

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**, o wiatrolapy ujednolicone w obrębie poszczególnych budynków,
- b) rozbudowę budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**,
- c) docieplenie budynków z zewnątrz z uwzględnieniem tektoniki elewacji – z wyjątkiem budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 4**,
- d) zabudowę loggi w budynkach, o których mowa w **ust. 1 pkt 1** – wyłącznie w formie, materiale i kolorystyce ujednoliconej w obrębie poszczególnych budynków;

4) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków i rozbudowy – **zastrzeżeniem pkt 3 lit. a i b**,
- b) zabudowy balkonów.

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

§ 17. 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**

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

- 1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;
- 2) teren zieleni urządzonej **12ZP**;
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1** – z wyjątkiem terenów wymienionych w § **6 ust. 6 pkt 2 lit. a**;

4) fragmenty terenów o symbolach: 8.2MW, 15.2MW, 18MW oraz 19MW, U położone pomiędzy budynkami a przestrzenią publiczną – doliną rzeki Białej (położoną poza granicami planu).

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 3**:

1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów systemu oznakowania SIMB,
- b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
- c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
- d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
- e) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) wiat przystanków autobusowych i kiosków – 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,
- i) stojaków na rowery,
- j) wiat na rowery o wysokości maksimum 2,6 m, szerokości maksimum 8 m i głębokości maksimum 2 m, o ujednoliconej formie i rozwiązaniach materiałowych – w drogach wewnętrznych;

3) zakazuje się:

- a) budowy budynków,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**,
- c) lokalizacji ogrodzeń – z **zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 2 lit. a, b**.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 50**.

4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 3 i 4**, z uwzględnieniem powiązań z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez:

- 1) ujednolicenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni;
- 2) dostosowanie poziomu ukształtowania terenu.

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

1) ustala się:

a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w **§ 18 ust. 1**:

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

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



b) umieszczanie:

- nazwy własnej lokalu lub sponsora – na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych, z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 10 % 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 parasol.

## **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.**

§ 20. 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**

§ 21. 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 tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 7.**

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

§ 22. Na terenie 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.**

§ 23. 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;

2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;

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

4) garaży typu „blaszak”;

5) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 18 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):

- a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 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 linii elektroenergetycznych:
- a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
  - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
    - dla przewodów izolowanych - 5 m,
    - dla przewodów nieizolowanych - 7 m.

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

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

#### **§ 25. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:**

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
    - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
    - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
    - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
  - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych – wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 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 przy ul. Świętojańskiej 13/4, ul. Marii Konopnickiej (w granicach planu) oraz przy ul. Świętojańskiej 20 (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Adama Mickiewicza 1 i 27 (w granicach planu) oraz przy ul. Adama Mickiewicza 10 i Parkowej 3 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Adama Mickiewicza i Świętojańską;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

### **Rozdział 8.**

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

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

1) 1KD-Z (ul. Adama Mickiewicza), 2KD-Z (ul. Świętojańska), 3KD-D (ul. Elektryczna), 4KD-D (ul. Elizy Orzeszkowej), 5KD-D (ul. Marii Konopnickiej) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) ulice układu podstawowego: 1KD-Z, 2KD-Z oraz ulicę Augustowską położoną poza granicami planu;

2) ulice układu obsługującego: 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D;

3) drogi wewnętrzne: 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

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

a) 1KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,

b) 2KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,

c) 3KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,

d) 4KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,

e) 5KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

2) wewnętrznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**:

a) 6KDW – droga wewnętrzna z zielenią urządzoną – zagospodarowanie z uwzględnieniem § 9 **ust. 1 pkt 3**,

b) 7KDW i 8KDW – drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi,

c) 9KDW – droga wewnętrzna,

d) 10KDW i 11KDW – drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi,

e) 12KDW – droga wewnętrzna z zielenią urządzoną – zagospodarowanie z uwzględnieniem sąsiedztwa bulwarów rzeki Białej,

f) 13KDW i 14KDW – drogi wewnętrzne,

g) 15KDW i 16KDW – drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi.

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

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

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;

3) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

- d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łózek,
  - e) szkoły, przedszkola – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łózek lub 5 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) usługi inne niż wymienione w **pkt 3** – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

3. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu 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**

#### **§ 29. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych i w drogach wewnętrznych:**

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-e**,
- 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) 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.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w **ust. 1** – z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach planu.

#### **§ 30. 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 ogólnomiejskich magistralnych sieci wodociągowych w rejonie ul. Augustowskiej, oraz wodociągowych sieci rozdzielczych w ul. E. Orzeszkowej (4KD-D), ul. M. Konopnickiej (5KD-D), ul. Świętojańskiej (2KD-Z), ul. Elektrycznej (3KD-D) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

### **§ 31. 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 wzdłuż ul. J. K. Branickiego (1KD-Z) oraz do istniejących projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: M. Konopnickiej (5KD-D), E. Orzeszkowej (4KD-D) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich 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.

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

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, **o których mowa w § 3 ust 1 pkt 18,**
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Augustowskiej (poza granicami planu), ul. M. Konopnickiej (5KD-D), E. Orzeszkowej (4KD-D), Świętojańskiej (2KD-Z) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

### **§ 33. 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 ulicy J. K. Branickiego (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
- c) zaopatrzenie w ciepło w postaci pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej wzdłuż ul. J. K. Branickiego (poza granicami planu);

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
  - przetwarzania energii elektrycznej,
  - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
  - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- b) spalanie paliw stałych w istniejących indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW,
- c) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione **w lit. a;**

3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne.

### **§ 34. 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 w ulicach A. Mickiewicza (1KD-Z), E. Orzeszkowej (4KD-D), M. Konopnickiej (5KD-D), Świętojańskiej (2KD-Z) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie gazów opałowych – z uwzględnieniem **§ 33 pkt 3**,
- b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

**§ 35. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) 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,
- c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnetrzowych Nr 139, 1, 3, 1115, 4, 1019, 97, 371, 1909, 1218, 1106 zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) bezpośrednią 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 (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 3**.

**§ 36. 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 bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach);

2) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei ul. Adama Mickiewicza, Augustowskiej oraz na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie bulwarów rzeki Białej (poza granicami planu).

**Rozdział 10.**

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

**§ 37.** 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**

**§ 38. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznacza się pod **zabudowę usługową, w tym z zakresu administracji i nauki** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 65 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,3,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 20 m,

e) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 28 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 28 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

**§ 39. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,3, maksimum 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

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

- na pozostałej części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 17 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28 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. 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 **3MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, **usługi ustala się co najmniej w parterach 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 75 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 3,0, maksimum 5,5,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,5, maksimum 2,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 20 m,
- zabudowy położonej w narożniku ulic: 1KD-Z Adama Mickiewicza i 9KDW (pomiędzy budynkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków) – maksimum 5 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 15 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 28 ust. 2,**
- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 28 ust. 1;**

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

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

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

6. Projekt nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

**§ 41. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4MW,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:**

1) **ustala się co najmniej w parterze budynku położonego od strony ulicy Adama Mickiewicza;**

2) **dopuszcza się na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” w formie tymczasowych obiektów budowlanych.**

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 3,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
  - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków:
  - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 4 m,
  - na pozostałej części terenu – maksimum 15 m,
- e) dachy:
  - płaskie,
  - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe:
  - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 28 ust. 2,
  - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 28 ust. 1;

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

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

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

1) dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- b) lokalizację na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” tymczasowych obiektów budowlanych:
  - ujednoliconych pod względem: formy architektonicznej, gabarytów (wysokości i powierzchni zabudowy), kolorystyki i rozwiązań materiałowych,
  - sytuowanych elewacją frontową od strony ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu,
  - realizowanych jako jedno zamierzenie inwestycyjne;
- 2) zakazuje się: rozbudowy i nadbudowy istniejących tymczasowych obiektów handlowych położonych poza częścią terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „A”.

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 5UO przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu oświaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się inne usługi i obiekty budowlane, 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 30 %,

d) wysokość budynku – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 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.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego usługi:

- 1) ustala się w parterze budynku położonego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”;
- 2) dopuszcza się na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.

**3. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się funkcję handlową w formie tymczasowego targowiska osiedlowego – z uwzględnieniem ust. 6.**

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 40 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 50 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,5, maksimum 2,5,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 0,5, maksimum 2,2,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,5, maksimum 2,2,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 13 m w kalenicy, wysokość górnej krawędzi elewacji równoległej do ulicy Orzeszkowej – maksimum 8,8 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy:

- płaskie,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci od 25° do 35°, kalenica równoległa do ul. Elizy Orzeszkowej,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – zgodnie z § 28 ust. 1,
- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 28 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.

6. Ustala się zagospodarowanie tymczasowego targowiska osiedlowego, o którym mowa w ust. 3:

1) w formie pasażu handlowego:

- a) z zadaszeniem w formie lekkiej, ażurowej konstrukcji powiązanej z istniejącym zadaszeniem lokali usługowych,
- b) z zachowaniem wskazanych na rysunku planu drzew wartościowych,
- c) z zapewnieniem niezbędnego zaplecza sanitarnego na terenie, na którym targowisko jest zlokalizowane,
- d) z zachowaniem minimalnych szerokości przejścia oraz wolnej przestrzeni chodników,
- e) projektowanego i realizowanego jako jedno zamierzenie inwestycyjne,

2) z zakazem budowy budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt. 1 związanych z targowiskiem.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 8, zakazuje się kondygnacji podziemnych.

8. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”:

1) dopuszcza się maksimum jedną kondygnację podziemną;

2) zakazuje się wykonywania robót ziemnych poniżej zwierciadła wody gruntowej.

9. 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 7U przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 13 m w kalenicy, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – maksimum 8 m,
- e) dachy:
  - płaskie lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 25° do 35°,
  - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

5. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

**§ 45.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.1MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego usługi:**

1) **ustala się co najmniej w parterze budynku na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”.**

2) **dopuszcza się w parterze budynku położonego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.**

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 50 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – minimum 0,5, maksimum 2,5,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,3, maksimum 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

d) wysokość budynków – maksimum 17 m,

e) dachy płaskie,

f) miejsca postojowe:

- dla nowej zabudowy lokalizowanej na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – zgodnie z **§ 28 ust. 1**,
- dla istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – zgodnie z **§ 28 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się:

a) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

b) zagospodarowanie powierzchni dachów i ścian istniejących garaży zielenią np. poprzez zastosowanie pnączy, pergoli i trejaży;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

6. Projekt nowej zabudowy i zagospodarowania na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B”, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

**§ 46.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.2MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego usługi:**

1) **ustala się na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”;**

2) **dopuszcza się w parterze budynku położonego na pozostałej części terenu.**

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 60 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 1,0, maksimum 2,0,
- na pozostałej części terenu – minimum 2,0, maksimum 5,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 10 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 27 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – zgodnie z **§ 28 ust. 2,**
- dla zabudowy na pozostałej części terenu – zgodnie z **§ 28 ust. 1;**

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

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

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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).

**§ 47.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9U** 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. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest **przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.**
4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 85 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 2,0, maksimum 10,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 35 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28 ust. 2;**

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

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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.

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

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

- 1) **ustala się co najmniej w parterze budynku na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”;**
- 2) **dopuszcza się w parterze budynku położonego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.**

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 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” – maksimum 35 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,5, maksimum 2,0,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 2,0, maksimum 6,5,
- na pozostałej części terenu – minimum 1,0, maksimum 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 11,5 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 35 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy lokalizowanej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – zgodnie z § 28 ust. 1,
- dla zabudowy na pozostałych częściach terenu – zgodnie z § 28 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.**

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

1) dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- b) nadbudowę budynku istniejącego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – **z uwzględnieniem § 15 ust. 2 pkt 2 lit. b,**

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

6. Projekt zabudowy i zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

**§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11MW przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego usługi dopuszcza się w parterze 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 17 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;

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

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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).

**§ 50.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

**2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na części terenu wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” ustala się zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – od 0 do 0,3,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – minimum 40 %,

- na pozostałej części terenu – minimum 70 %,

d) wysokość budynków – maksimum 4 m,

e) dachy płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28 ust. 2**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zachowanie i ochronę istniejących drzew, w tym wartościowych drzew wskazanych do zachowania – **z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1 lit. d**;

4) urządzenie zieleni w zróżnicowanych formach roślinności ozdobnej;

5) zachowanie i częściowe odtworzenie historycznego zagospodarowania terenu ogródka jordanowskiego powstałego w latach 1947-1955, w tym:

a) drewnianego pawilonu z werandą – zgodnie z **§ 15 ust. 2**,

b) historycznego układu alei, zieleńców i placu zabaw.

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

1) dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych – zgodnie z przebiegiem ogólnodostępnych ciągów pieszych wskazanych na rysunku plan oraz wejść do budynków,

b) docelową lokalizację placu zabaw oraz obiektów i urządzeń sportowych – we wschodniej części terenu, w miejscu lokalizacji historycznego „dzieciniego placu sportowego”,

c) lokalizację akcentów architektonicznych i przestrzennych, w tym rzeźb i fontann oraz elementów małej architektury i oświetlenia – wyłącznie obręb alei i placów,

d) wycinkę drzew wyłącznie ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia oraz odtworzenie historycznego zagospodarowania terenu,

e) grodzenie terenu;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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



**§ 51.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13UO** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne usługi i obiekty budowlane, 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

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

c) powierzchnia biologicznie czynna:

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

- na pozostałej części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12 m,

e) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym, kalenica nie wyższa niż kalenica dachu budynku istniejącego,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28 ust. 1;**

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

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

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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

**§ 52.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14UO** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne usługi i obiekty budowlane, 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

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

c) powierzchnia biologicznie czynna:

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

- na pozostałej części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 14 m,

e) dachy – płaskie,

- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 9 ust. 3.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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

**§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 15.1MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego w parterze budynku dopuszcza się usługi.**

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

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

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %, a w przypadku zagospodarowania jako jedno zamierzenie inwestycyjne – maksimum 65 %,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,5, a w przypadku zagospodarowania jako jedno zamierzenie inwestycyjne – maksimum 3,3,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
  - d) wysokość budynków – maksimum 12 m, a w przypadku zagospodarowania jako jedno zamierzenie inwestycyjne – maksimum 17 m,
  - e) dachy – płaskie,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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).

**§ 54. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 15.2MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, **wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” w ramach przeznaczenia uzupełniającego w parterze budynku dopuszcza się usługi.**

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

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

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 80 %,
    - na pozostałej części terenu – maksimum 50 %,
  - b) intensywność zabudowy:
    - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 1,0, maksimum 5,0,

- na pozostałej części terenu – minimum 1,0, maksimum 3,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

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

- na pozostałej części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 17 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – zgodnie z § 28 ust. 1,

- dla zabudowy na pozostałej części terenu – zgodnie z § 28 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.

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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).

**§ 55.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej**.

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 45 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,4,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 8 m,

e) dachy – dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 25° do 35°,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych.

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) zakazuje się:

a) nadbudowy istniejących budynków,

b) kondygnacji podziemnych.

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 70 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 2,0, maksimum 5,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 17 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28 ust. 1**;

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

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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).

**§ 57. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **w ramach przeznaczenia uzupełniającego w parterze budynków bezpośrednio od strony 5KD-D ul. Konopnickiej, 12KDW i doliny rzeki Białej (poza granicami planu) ustala się usługi.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 75 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 2,0, maksimum 4,5,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,5, maksimum 2,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 17 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” oraz nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z **§ 28 ust. 1**,
- dla istniejącego budynków mieszkalnego wielorodzinnego – zgodnie z **§ 28 ust. 2**;

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

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

4) lokalizację nowej zabudowy – elewacją frontową od strony 12KDW i doliny rzeki Białej (poza granicami planu) i od 5KD-D;

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

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

1) dopuszcza się:

a) docelową wymianę istniejących garaży typu "blaszak" na murowane i budowę garaży murowanych:

- o wysokości maksimum 3 m i dachach płaskich – jak w garażach istniejących na tym terenie,
- z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy a-b-c-d, bezpośrednio przy granicy z działką nr ewid. 2165/4,

b) zagospodarowanie powierzchni dachów i ścian garaży wielopoziomowych zielenią np. poprzez zastosowanie pnączy, pergoli i trejaży;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

6. Projekt nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

**§ 58.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19MW,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 co najmniej w parterze budynków bezpośrednio od strony 5KD-D ul. Konopnickiej** i doliny rzeki Białej (poza granicami planu) .

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,

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

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 17 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) lokalizację zabudowy – elewacją frontową od strony 5KD-D ul. Konopnickiej i doliny rzeki Białej (poza granicami planu).

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

1) dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni dachów i ścian istniejących budynków zielenią np. poprzez zastosowanie pnączy, pergoli i trejaży

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

6. Projekt nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w **ramach przeznaczenia uzupełniającego usługi:**

1) **ustala się co najmniej w parterze budynku położonego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”;**

2) **dopuszcza się w parterach budynków położonych wzdłuż ul. M. Konopnickiej 2 i 12.**

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 40 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 2,0, maksimum 3,5,
- na pozostałej części terenu – minimum 1,0, maksimum 2,2,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- dla części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 20 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy:

- płaskie,
- istniejące wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 40°,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28 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) utrzymanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 5.**

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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

**§ 60. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej.**

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 1,2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 10 m,
- e) dachy:
  - budynków mieszkalnych – dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 25° do 35°, kalenica równoległa do ulicy Augustowskiej,
  - wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych – jednospadowe lub płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;
- 2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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).

**§ 61.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **22MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej**.

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 1,2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 10 m,
- e) dachy:
  - budynków mieszkalnych – dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 25° do 35°,
  - wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych – jednospadowe lub płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;
- 2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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**

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

**§ 63.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące uchwały:

- 1) Nr LIX/591/97 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (rejon ul. M. Konopnickiej) (Dz. Urz. W. Białostockiego Nr 23, poz. 110);
- 2) Nr XXVI/316/2000 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 kwietnia 2000 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (rejon ul. J.K. Branickiego) i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku (rejon ul. Elektrycznej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 15, poz. 160, z 2010 r. Nr 50, poz. 865);
- 3) Nr LII/661/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ronda im. A.P. Lussy do ul. Piastowskiej) (Dz. Urz. W. Podlaskiego Nr 50 poz. 865, z 2014 r. poz. 3493, z 2018 r. poz. 2138).

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Lukasz Prokorym**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI OSIEDLA MICKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU  
(REJON UL. ELIZY ORZESZKOWEJ I MARII KONOPNICKIEJ)

SKALA 1: 1000

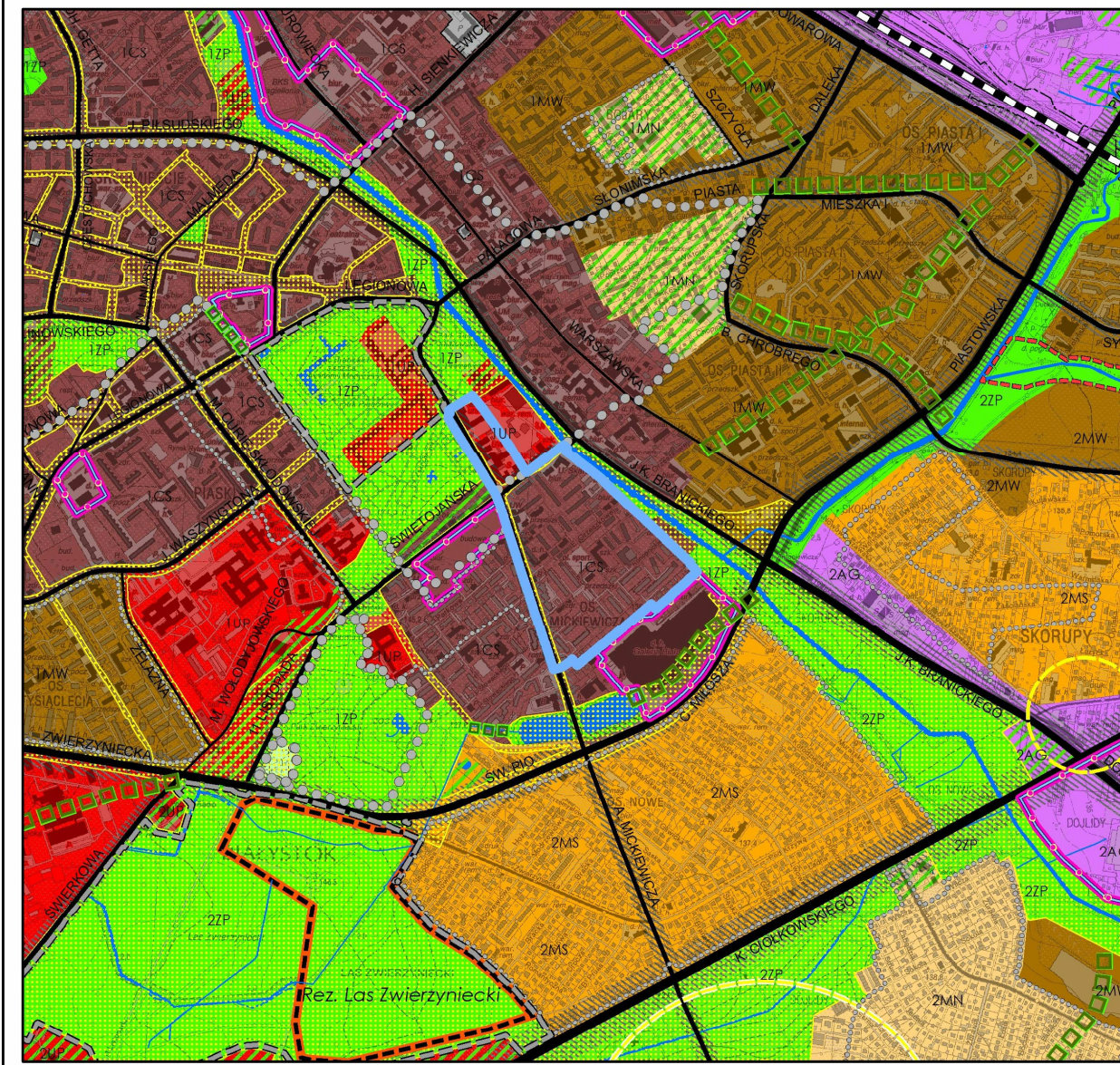
0 20 40 60 80 100m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU  
uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok  
z dnia 18 czerwca 2019 r.

0 100 200 400 600 800 1 000  
m

OZNACZENIA

- ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**
- 1ZP** Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu  
(1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- 1U** Podstawowe przestrzenie publiczne
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m**
- OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**
- 1U** Tereny centrum śródmiejskiego
- 1U** Tereny usług publicznych
- OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW**
- 1U** Tereny zieleni urządzonej
- OBSZARY UZUPELNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**
- 1U** Wspomagający system przyrodniczy
- 1U** Łączniki systemu przyrodniczego
- 1U** Układ hydrograficzny
- OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- 1U** Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A
- ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**
- 1U** GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- 1U** G - ulice główne
- 1U** Z - ulice zbiorcze
- 1U** L - lokalne (ważniejsze)
- 1U** Korytarze ulic



- OZNACZENIA:**
- 1U** - WYKONK GRATICZNY GRANICY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- 1U** - RZECZYWISTY GRANICZNY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- 1U** - LINE ROZGRANICZAJĄCE
- 1U** - LINE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE WYRAZ Z SYMBOLIEM
- 1U** - WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE "ZP" - ZIELEN URZĄDZONA
- 1U** - LINE ZABUDOWY NIEPRZĘKRAJALNE
- 1U** - PROJEKTOWANE JEZDNI
- 1U** - PROJEKTOWANE PARKINGI / WYDZIELENIE MIEJSCA POSTOJOWE
- 1U** - GRANICA OBSZARU BIAŁEGOSTOKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- 1U** - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- 1U** - BUDYNKI ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- 1U** - BUDYNKI ZABYTKOWE UŁĘTNE W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- 1U** - BUDYNKI NIEZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ
- 1U** - OSIE KOMPOZYCYJNE I WIDOKOWE
- 1U** - AKCENTY PLASTYCZNY, POKNIK, RZĘDZA, FONTANNA I.T.P.
- 1U** - CIĄGI PIESZE OGÓLNOODSTĘPNE
- 1U** - DRZEWIA WARTOŚCIOWE WSKAZANE DO ZACHOWANIA
- PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- 1U** MN - ZABUDOWIA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- 1U** MW - ZABUDOWIA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- 1U** U - ZABUDOWIA USŁUGOWA
- 1U** UO - ZABUDOWIA USŁUGOWA Z ZAKRESEM OSWIATY
- 1U** ZP - ZIELEN URZĄDZONA
- 1U** KD - DROGI PUBLICZNE
- 1U** KDW - DROGI WEWNĘTRZNE
- 1U** KX - PARKINGI



**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 247 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

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

- 1) zachowania dotychczasowej szerokości oraz lokalizacji chodnika wzdłuż ul. Konopnickiej;
- 2) wykluczenia w projekcie planu możliwości projektowania miejsc postojowych od strony balkonów w budynku przy ul. Konopnickiej 2 położonego na terenie 20MW,U;
- 3) zmniejszenia dla terenów znajdujących się w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości z 30 % do 5 %;
- 4) obniżenia dla części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B” stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30 % do 0 %;
- 5) utrzymania zakazu kondygnacji podziemnych oraz parametrów i wskaźników zabudowy na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B”;
- 6) wykreślenia zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B” bez ograniczeń liczby kondygnacji;
- 7) wykreślenia dopuszczenia maksimum jednej kondygnacji podziemnej na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B”;
- 8) ustalenia na całym obszarze objętym projektem planu zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dopuszczenia w projekcie planu realizacji parkingu podziemnego między budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mickiewicza 27 a budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Orzeszkowej 2;
- 10) odstąpienia od przeznaczenia w projekcie planu działki nr geod. 2140 położonej na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B” pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 11) ustalenia dla zabudowy na działce nr geod. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 położonej na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B” dachu płaskiego lub mansardowego oraz zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m lub 17 m – w zależności od przyjętej formy dachu;
- 12) zmiany na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B” wysokości górnej krawędzi elewacji równoległej do ul. Orzeszkowej z 8,8 m na 8,0 m;
- 13) ustalenia linii zabudowy nieprzekraczalnej na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B” od strony dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW na minimalną odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną określoną w przepisach odrębnych;
- 14) uwzględnienia w ustaleniach projektu planu istniejącego na terenie 18MW zespołu garaży dwupoziomowych i usunięcia zapisów § 57 ust. 5 pkt 1 i § 57 ust. 4 pkt 4 dotyczących nowej zabudowy w ich miejscu;
- 15) wykreślenia zakazu lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym części terenów wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „ZP”;
- 16) wykreślenia zakazu zabudowy balkonów;

- 17) ograniczenia zakazu lokalizacji garaży typu „blaszak” do nowych garaży tego typu lub zmiany zapisu § 23 pkt 1 lit. d poprzez dodanie: „- z wyjątkiem już istniejących”;
- 18) wykreślenia dopuszczenia sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na terenie 4MW,U, 15.1MW, 15.2MW i 16MN;
- 19) nakazania lokalizacji nowej zabudowy na terenach 4MW,U, 5UO, 15.1MW, 15.2MW i 16MN z zachowaniem minimalnych odległości od granicy z działką sąsiednią określonych w obowiązujących przepisach prawa;
- 20) dopuszczenia lokalizacji zabudowy na działce nr geod. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 położonej na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” po granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy działki nr ewid. 2296;
- 21) objęcia wydzielaniem wewnętrznym „A” działki nr ewid. 2124/2 położonej na terenie 3MW,U oraz zwiększenia: maksymalnej powierzchni zabudowy z 50 % do 75 % powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy z maksimum 2,5 do maksimum 5,5 i maksymalnej wysokości nowej zabudowy z 15 m do 20 m;
- 22) wykreślenia zapisu § 57 ust. 5 pkt 1 lit b dopuszczającego zagospodarowanie powierzchni ścian garaży wielopoziomowych zielenią;
- 23) uwzględnienia większej ilości drzew jako istotnych (wskazanych do zachowania) w okolicy ul. Świętojańskiej, zgodnie z propozycją;
- 24) utrzymania istniejącego drzewostanu przy poszerzaniu ulic: Świętojańskiej, Orzeszkowej, Konopnickiej i Augustowskiej i tworzenia nowych miejsc parkingowych z zachowaniem istniejących drzew;
- 25) uwzględnienia nasadzenia 2 sztuk drzew na skrzyżowaniu ul. Mickiewicza i Orzeszkowej, zgodnie z propozycją;
- 26) wykreślenia zapisów dotyczących lokalizacji tymczasowego targowiska osiedlowego na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” i pozostawienia targowiska w rejonie ulic Mickiewicza i Orzeszkowej w istniejącej formie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2021 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej) 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 2021 r. poz. 741 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik4.xml



### **Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

## Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVI/580/17 Rady Miasta Białystok z dnia 29 maja 2017 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb 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).

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowego projektu planu wynikała przede wszystkim z konieczności określenia parametrów, sposobu kształtowania i uzupełnień zabudowy oraz zasad i zakresu przekształceń zabudowy istniejącej, a także utrzymania elementów uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego, jego skali i spójności architektoniczno-przestrzennej. Niezbędne było także określenie sposobu zagospodarowania wnętrza urbanistycznych oraz zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej, w tym terenu Ogródka Jordanowskiego położonego w rejonie ulic Mickiewicza i Marii Konopnickiej, wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych, ich powiązań i kontynuacji. Konieczna była również weryfikacja wskaźników i lokalizacji miejsc postojowych oraz obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 23,27 ha, ograniczony ulicami: Elektryczną, Mickiewicza, Augustowską, bulwami rzeki Białej, ulicą Świętojańską oraz granicami działek numer geod.: 1780/5, 1780/16 i 1780/2 (położonymi poza granicami planu).

Obszar objęty projektem planu graniczy z Parkiem Planty i bulwami rzeki Białej. Na tym obszarze przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, niewielki procent stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny wymagające przekształceń i uzupełnień. Osiedle posiada dość czytelny układ przestrzenny i pełen program funkcjonalny – usługi, w tym z zakresu oświaty, handlu oraz dość duży udział procentowy zieleni urządzonej. Na obszarze objętym projektem planu znajdują się obiekty zabytkowe (ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków), podlegające ochronie konserwatorskiej. Północna część obszaru objętego projektem planu położona jest na obszarze miasta Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków.

W projekcie planu ustalono zasady ochrony poszczególnych budynków zabytkowych ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy oraz ograniczenie zakresu przekształceń istniejącej zabudowy. Wysokość nowej zabudowy jest kształtowana z uwzględnieniem i w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej na tym obszarze. Zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występujące w uporządkowanym układzie przestrzennym oraz pojedyncze budynki objęto ochroną planistyczną i określono zasady ochrony oraz dopuszczalny zakres ich przekształceń. Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą teren Ogródka Jordanowskiego, w granicach której nakazano odtworzenie historycznego rozplanowania, a drewniany pawilon również objęto ochroną planistyczną.

W projekcie dokumentu utrzymano przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, a w rejonie ulicy Augustowskiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W celu realizacji dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych poszerzono ulicę Orzeszkowej i Konopnickiej oraz wyznaczono drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi. Zwarte, większe powierzchniowo tereny zieleni urządzonej wyznaczono liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” i określono zasady ich zagospodarowania, m.in. wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w docelowe zagospodarowanie i minimum 50 % powierzchni w formie biologicznie czynnej. Te części terenów zostały wyłączone spod zabudowy. Istniejący drzewostan zinwentaryzowano, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na projekcie rysunku planu.

W sporządzonym projekcie planu określono również zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, wskazano istniejące ogólnodostępne ciągi piesze – do zachowania i kontynuacji. Ustalono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym

uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. przeważająca część przedmiotowego obszaru określona została jako 1CS - tereny centrum śródmiejskiego, zaliczanych do obszarów urbanizacji. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa, wytwórczość drobna, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Północna część obszaru objętego projektem planu oznaczona została jako 1UP – tereny usług publicznych. Funkcja podstawowa to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe) o znaczeniu ponadlokalnym. Na tym terenie funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, w tym handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, turystyki i innych towarzyszących funkcji podstawowej, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

**Projekt przedmiotowego planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.**

W opracowaniu projektu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, waleń ekonomicznych, przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej.

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym.

Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm).

Wniesione do projektu planu wnioski zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 240/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 09 kwietnia 2019 r. Uwzględniono 9 wniosków, nieuwzględniono w części 5 wniosków, nieuwzględniono w całości 7 wniosków.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 sierpnia do 12 września 2019 r.

Ze względu na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego z dnia 25.07.2019 r. stwierdzające nieważność uchwały Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. w prawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku kontynuacja prac planistycznych nad projektem planu nie była możliwa do czasu ostatecznego wyjaśnienia legalności ww. aktu przez sąd administracyjny. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 26 września 2019 r.) uwagi zostały rozpatrzone w późniejszym terminie, po uprawomocnieniu się wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w sprawie studium, zarządzeniem Nr 189/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r., zmienionym zarządzeniem Nr 417/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 1 czerwca 2021 r.

Ponownie, w wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie powtórzono opiniowanie i uzgodnienia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca do 30 lipca 2020 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 13 sierpnia 2020 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem 827/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 09 września 2020 r., zmienionym zarządzeniem Nr 418/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 1 czerwca 2021 r.

Ponownie, w wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia. Projekt planu w zakresie wprowadzonych zmian został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia do 13 maja 2021 r. Wniesione w przewidzianym

ustawowo terminie (do 27 maja 2021 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 419/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 1 maja 2021 r.

Ostatecznie, po trzykrotnym wyłożeniu projektu planu, 16 uwag zostało uwzględnionych, a 26 nieuwzględniono w całości. **Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.**

**Ad. pkt 1** W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się przeznaczenie terenu, w tym m.in. pod przestrzenie publiczne i pasy drogowe. Ustaleniem obowiązującym planu jest klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu cyt.: „Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, ogólnodostępnych ciągów pieszych, miejsc postojowych i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic (...)”.

W związku z powyższym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustala się jedynie szerokości dróg w liniach rozgraniczających i klasyfikację techniczną. Szczegółowe rozwiązania techniczne (geometria skrzyżowań, jezdni, chodników, dróg rowerowych) oraz rozwiązania organizacji ruchu (strefy uspokojonego ruchu, prowadzenie jednego kierunku ruchu) nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego i są rozstrzygane na etapie koncepcji lub budowlanych projektów drogowych.

Przedstawiony w projekcie rysunku planu układ jezdni i innych jego elementów ma jedynie charakter informacyjny, a nie obowiązujący i jest określany w projekcie budowlanym drogi.

Ponadto, szerokość istniejącego chodnika w ulicy Konopnickiej jest zmienna i waha się od 4,5 m (w rejonie budynku numer 1C) do jedynie 0,5 m (w rejonie budynku numer 7). Zachowanie jego dotychczasowej, na fragmentach nienormatywnej szerokości nie byłoby więc uzasadnione.

**Ad. 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 (...) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji (...)”.

W § 26 ust. 1 projektu planu ustalono minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Jednocześnie, zgodnie z § 26 ust. 2 projektu, w przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, w tym dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym osiedlu, miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, bez określania wskaźnika.

Szerokości istniejących dróg publicznych, w tym ulicy Marii Konopnickiej, pozwalają na realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w liniach rozgraniczających. W celu umożliwienia realizacji miejsc postojowych dla większej liczby samochodów drogi publiczne na obszarze objętym projektem planu zostały w miarę możliwości poszerzone. Dodatkowo, w projekcie planu w oparciu o istniejące dojazdy wyznaczono drogi wewnętrzne – w ich liniach rozgraniczających lokalizacja miejsc postojowych również jest możliwa.

W projekcie planu część terenu 20MW,U położoną bezpośrednio przy budynku Konopnickiej 2 wyznaczono linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” i przeznaczono pod zieleń urządzoną. Zgodnie z projektem planu co najmniej 50 % tego wydzielenia powinno być zagospodarowane w formie terenu biologicznie czynnego, pozostała część może zostać utwardzona w formie placów zabaw, ścieżek oraz – w razie konieczności – miejsc postojowych wraz z dojazdem. Szczegółowe zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” oraz rozmieszczenie poszczególnych elementów tego zagospodarowania będzie przedmiotem odrębnych projektów budowlanych poszczególnych inwestycji. W przypadku ewentualnej lokalizacji na tym terenie dodatkowych miejsc postojowych, konieczne będzie spełnienie przepisów dotyczących odległości od okien budynków mieszkalnych oraz od 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.

Należy przy tym zaznaczyć, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązującym oznaczeniem graficznym na rysunku planu są m.in. linie rozgraniczające dróg i terenów oraz klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych. Wskazanie miejsc postojowych na rysunku planu nie jest oznaczeniem obowiązującym, lecz jedynie orientacyjnym, co oznacza, że zarówno liczba, jak też sposób rozmieszczenia miejsc postojowych na rysunku projektu planu nie są wiążące i mogą ulec zmianie. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, rozmieszczenie miejsc postojowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach



publicznych i wewnętrznych, a także ilość i sposób rozmieszczenia miejsc postojowych w parkingach realizowanych w granicach poszczególnych terenów, zostaną uściślone w projektach budowlanych poszczególnych inwestycji.

**Ad. pkt 3 i 4** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustala się wartości nieruchomości, a jedynie określa się stawkę procentową, którą należy naliczyć od ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości. Obowiązek ustalania w planie stawki wynika z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, bierze się pod uwagę jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego. Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, tak więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynikać będzie z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości a nie z samego zapisu planu miejscowego.

W projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Białegostoku przyjęto zasadę, że dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się jednakową wartość stawki wynoszącą 30 %.

Należy także zaznaczyć, że obecnie działka nr ewid. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 nie jest zabudowana, nie została na nią także wydana decyzja o warunkach zabudowy, a obszar ten nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których można by stwierdzić obniżenie wartości tej nieruchomości.

**Ad. pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8 i pkt 9** Obszar objęty projektem planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Białej stanowiącej tereny okresowo podmokłe. Zgodnie z opracowaną dla miasta Białegostoku ekofizjografią przyjęto, że głębokość występowania pierwszego poziomu wody na przeważającej części obszaru objętego projektem planu kształtuje się na poziomie od 1m do 2 m. W związku z tym w wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 23 sierpnia do 12 września 2019 r. projekcie planu na terenach o niekorzystnych uwarunkowaniach hydrologicznych w projekcie planu wprowadzono zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu do treści uwagi Inwestor załączył opinię geotechniczną oraz dokumentację badań podłoża gruntowego dotyczące działki nr ewid. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7. Na podstawie przeprowadzonych badań ustalono, że swobodne zwierciadło wody występuje na głębokości 5,7 m poniżej powierzchni wody, co w rzędnych bezwzględnych stanowi 132,00 m n.p.m.

W ww. opinii zalecono usunięcie warstwy gruntów nasypowych, które ze względu na zróżnicowaną budowę oraz niekontrolowany sposób powstania mogą powodować nierównomierne osiadanie budynku. Stwierdzono, że grunty rodzime – twardoplastyczne grunty spoiste oraz zagęszczone grunty piaszczyste są gruntami nośnymi i nadają się do bezpośredniego posadowienia obiektów kubaturowych. W żadnym wypadku nie należy jednak wykonywać robót ziemnych w gruntach piaszczystych nawodnionych tzn. zalegających poniżej zwierciadła wody gruntowej, ponieważ może to prowadzić do powstania zjawiska tzw. kurzawki.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę dostarczone badania gruntu dotyczące działki nr ewid. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 przewiduje się dopuszczenie na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, jednej kondygnacji podziemnej. Jednocześnie w projekcie planu zakłada się wprowadzenie zakazu wykonywania robót ziemnych poniżej zwierciadła wody gruntowej. Realizacja większej liczby kondygnacji podziemnych nie będzie jednak możliwa.

Nie ma podstaw, żeby utrzymać na tej działce zakaz kondygnacji podziemnych przyjęty na podstawie bardziej ogólnego dokumentu jakim jest ekofizjografia, bez uwzględnienia szczegółowych badań gruntu wykonanych dla tej konkretnej nieruchomości.

Na pozostałych terenach, dla których nie wykonano szczegółowych badań gruntu, a na których zgodnie z opracowaną dla miasta Białegostoku ekofizjografią przyjęto, że głębokość występowania pierwszego poziomu wody kształtuje się na poziomie od 1 m do 2 m, zakaz kondygnacji podziemnych został utrzymany.

Jednocześnie niekorzystne uwarunkowania hydrologiczne nie występują na całym obszarze objętym projektem

planu. Północno-zachodnią część obszaru stanowią tereny o dobrych warunkach fizjograficznych do zabudowy, na których głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu wynosi od 2 m do 4 m.

Biorąc pod uwagę powyższe wprowadzenie zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na całym obszarze objętym projektem planu nie znajduje uzasadnienia.

Pozostałe ustalenia projektu planu dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – w tym przeznaczenie terenu, maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej, maksymalna wysokość budynku, forma dachu, nie ulegną zmianie w stosunku do projektu planu wyłożonego w dniach od 23 sierpnia do 12 września 2019 r. W związku z dopuszczeniem na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” jednej kondygnacji podziemnej przewiduje się odpowiednie zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, który dotyczy również kondygnacji podziemnych budynku.

Wprowadzenie zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na całym obszarze objętym projektem planu nie znajduje uzasadnienia, ponieważ niekorzystne uwarunkowania hydrologiczne nie występują na całym obszarze objętym projektem planu. Północno-zachodnią część obszaru stanowią tereny o dobrych warunkach fizjograficznych do zabudowy, na których głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu wynosi od 2 m do 4 m.

Na pozostałych terenach, dla których nie wykonano szczegółowych badań gruntu, a na których zgodnie z opracowaną dla miasta Białegostoku ekofizjografią przyjęto, że głębokość występowania pierwszego poziomu wody kształtuje się na poziomie od 1 m do 2 m, zakaz kondygnacji podziemnych został utrzymany. Zakaz ten obejmuje między innymi teren 10MW, którego dotyczy treść uwagi.

Jednocześnie, ustalenia projektu planu umożliwiają powiększenie istniejącego parkingu zrealizowanego w poziomie terenu między budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mickiewicza 27 a budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Orzeszkowej 2. W przypadku budowy parkingów w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie. Zagospodarowanie zielenią, w tym krzewami i dużymi drzewami tego terenu nie byłoby możliwe w przypadku realizacji parkingu podziemnego z zielenią na płycie (dachu parkingu).

**Ad. pkt 10** Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) cyt.: „Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.

Przeznaczenie terenu określone jest na podstawie analizy funkcji zabudowy istniejącej i planowanej na działkach położonych w sąsiedztwie tej nieruchomości. Na obszarze objętym projektem planu przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa. Przedmiotowa działka jest obecnie niezabudowana, stanowi jednak własność prywatną i przeznaczenie jej, podobnie jak pozostałych niezabudowanych jeszcze działek wyłącznie pod zieleń urządzoną lub miejsca postojowe dla istniejącej już na tym terenie zabudowy nie jest możliwe. Wymagałoby to wykupu każdej z tych nieruchomości przez spółdzielnię lub poszczególne wspólnoty mieszkaniowe.

Należy również zaznaczyć, że przedmiotowa nieruchomość stanowi samodzielną działkę budowlaną. Zgodnie z art. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ilekroć w ustawie jest mowa o działce budowlanej należy przez to rozumieć „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;”. Przedmiotowa działka spełnia wszystkie powyższe warunki.

Z tego względu w projekcie planu teren 6MW,U, w granicach którego znajduje się działka nr geod. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7, przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

Należy jednak zauważyć, że parametry zabudowy na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, określono (na zasadzie kontynuacji i uzupełnienia) parametrów zabudowy i zagospodarowania działek położonych w tej samej pierzei ul. Orzeszkowej. Wysokość nowej zabudowy, intensywność, jak również typ dachu ustalono w nawiązaniu do budynków przy ul. Orzeszkowej 5 i 5/1 oraz 15, a nie do budynków mieszkalnych wielorodzinnych wycofanych względem linii rozgraniczającej ulicy o około 20 m, stanowiących odrębny, objęty ochroną zespół. Również wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy uwzględniają możliwość

zabudowy działki nr geod. 2140, jednocześnie ograniczając w odpowiedni sposób ingerencję nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczny.

**Ad. pkt 11** Wysokość zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalana jest w oparciu o analizę charakteru zabudowy istniejącej i ukształtowania terenu, z uwzględnieniem położenia terenu w stosunku do osi, widoków i obszarów objętych ochroną oraz istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, w tym budynkami zabytkowymi i objętymi ochroną.

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 odpowiednie wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie, ograniczenie ewentualnych konfliktów przestrzennych oraz ustalenia relacji między projektowaną, a istniejącą zabudową.

Działka numer geod. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 położona jest w północnej pierzei ulicy Elizy Orzeszkowej, w zabudowie istniejącej o uporządkowanym charakterze i układzie. Istniejące, zlokalizowane bezpośrednio w pierzei ulicy budynki mają ujednoliconą wysokość – do maksimum trzech kondygnacji nadziemnych, z trzecią w formie poddasza użytkowego. Skala i intensywność północnej pierzei tej ulicy powinna być utrzymana.

Budynki wyższe – o wysokości do 17 m, z dachem płaskim, to pięciokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne. Zlokalizowane są one jednak nie bezpośrednio w północnej pierzei ulicy, gdzie znajduje się działka nr geod. 1240, lecz w głębi terenu, w odległości ponad 20 m od linii rozgraniczającej ulicy. Stanowią one odrębny zespół jednakowych usytuowanych szczytowo do ww. ulicy budynków, który powstawał jako całościowe, zamknięte w formie założenie funkcjonalno-przestrzenne, i z tego względu został objęty ochroną planistyczną. Nie stanowią więc punktu odniesienia ani wyznacznika dla nowej zabudowy, jaka może powstać w bezpośredniej obudowie ulicy Orzeszkowej.

Odniesienia dla zabudowy w północnej pierzei ulicy Orzeszkowej nie może stanowić obudowa pierzei południowej tejże ulicy. Jest ona również uporządkowana, a wysokość budynków nie przekracza 17 m. Z tego względu, na zasadzie uzupełnienia pierzei, wysokość budynków ustalono na maksimum 17 m – jednak tylko w przypadku zagospodarowania działek niezabudowanych nr geod. 2146, 2147/2 i 2148 jako jedno zamierzenie inwestycyjne. W przypadku zabudowy i zagospodarowania każdej z nich indywidualnie wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m.

Wysokość istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działkach położonych bezpośrednio w północnej pierzei ulicy Orzeszkowej wynika między innymi z niewielkich rozmiarów tych działek, uniemożliwiających realizację w ich granicach miejsc postojowych w liczbie niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania i obsługi budynków. Biorąc więc pod uwagę istniejące uwarunkowania na działce nr geod. 2140 dopuszczenie zabudowy o wysokości do 16 m byłoby nieuzasadnione.

W projekcie planu wysokość projektowanej zabudowy na działce numer geod. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 została ustalona na maksimum 13 m – w nawiązaniu do wysokości budynków istniejących na działkach numer geod. 2137/3, 2135/4 oraz 2141, w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Orzeszkowej. Również forma dachu została ustalona z uwzględnieniem formy dachu istniejących w tej pierzei budynków, tj. dachów dwu- i wielospadowych. Forma dachu mansardowego na obszarze objętym projektem planu nie występuje, w związku z tym ustalenie tego typu dachu dla zabudowy na działce nr geod. 1240 byłoby nieuzasadnionym wyjątkiem od reguły.

Zgodnie z § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „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;”.

Proponowany w treści uwag zapis uzależniający wysokość budynku od zastosowanego typu dachu od płaskiego poprzez dwuspadowy po dach mansardowy, skutkowałby w praktyce pełną dowolnością formy przekrycia budynków, tak naprawdę nie ustalałby geometrii dachów i nie gwarantowałby zachowania ładu przestrzennego w tym zastanym, uporządkowanym układzie urbanistycznym.

Co więcej w projekcie przedstawionym do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (MKUA) w dniu 11 lipca 2019 r. w zabudowie na działce nr geod. 2140 zaproponowano dach płaski. Forma dachu i wysokość tego budynku była przedmiotem szczegółowej dyskusji i głosowania, w którym członkowie MKUA

jednoznacznie opowiedzieli się za ustaleniem dla zabudowy na tej działce dachu dwuspadowego symetrycznego o nachyleniu połaci od 25° do 35° i wysokości budynku zbliżonej do wysokości budynków istniejących bezpośrednio w północnej pierzei ulicy Elizy Orzeszkowej.

MKUA jest jednym z organów opiniujących projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W jej skład wchodzi specjalisci z różnych dziedzin, w tym architektury, budownictwa, infrastruktury i ochrony środowiska, osoby projektujące i posiadające szerokie doświadczenie, które są ekspertami w swojej dziedzinie. Z tego względu opinia komisji odnośnie architektury i urbanistyki Białegostoku jest ważnym głosem doradczym Prezydenta.

Nowa zabudowa na działce nr geod. 2140 powinna być wkomponowana w bezpośrednie otoczenie w sposób eliminujący ewentualne konflikty przestrzenne. Zabudowa o wysokości 16 m z dachem płaskim lub mansardowym, wypełniająca niemal w całości tę niewielką powierzchniowo działkę, nie stanowiłaby harmonijnego uzupełnienia zabudowy istniejącej i nie uwzględniałaby powyższych uwarunkowań.

**Ad. pkt 12** Parametry maksymalnej wysokości zabudowy, jaka może być realizowana na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B”, ani intensywności zabudowy nie uległy zmianie w stosunku do poprzedniej wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca do 30 lipca 2020 r. Zmiana dotyczy jedynie wysokości górnej krawędzi elewacji budynku od strony ul. Orzeszkowej.

Wysokość budynku, forma dachu oraz nachylenie połaci dachowych w zabudowie, jaka może zostać zrealizowana na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B”, nie uległy zmianie, jedynie wysokość górnej krawędzi elewacji od strony ulicy Orzeszkowej zmieniono z maksimum 8,0 m do maksimum 8,8 m. Z przepisów prawa nie wynika jednoznacznie jak ww. wysokość powinna być mierzona, co mogłoby rodzić problemy interpretacyjne.

W przypadku działki nr ewid. 2140 występuje różnica w ukształtowaniu terenu na odcinku przyległym do ulicy Orzeszkowej. Zmiana maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji od ul. Orzeszkowej, przy zachowaniu niezmiennych w stosunku do poprzednio wyłożonej do publicznego wersji projektu planu: wysokości budynku w kalenicy, formy dachu i nachylenia połaci dachowych oraz intensywności zabudowy, nie wpłynie na wysokość całkowitą budynku. Wprowadzona zmiana ma na celu jedynie prawidłowe, bez wątpliwości interpretacyjnych, ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji budynku, z uwzględnieniem istniejącego ukształtowania terenu i pozostałych ustaleń planistycznych.

**Ad. pkt 13** W projekcie planu wyłożonym poprzednio (w dniach od 10 lipca do 30 lipca 2020 r.) do publicznego wglądu linie zabudowy na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” od strony dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW zostały ustalone w odległościach (od granicy z działką sąsiednią) mniejszych niż określone w § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z § 12 ust. 10 ww. rozporządzenia, zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1-9, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową (tj. zakwalifikowaną, zgodnie z przeznaczeniem, jako użytek gruntowy drogi - dr).

Ze względu na niewielkie rozmiary działki nr ewid. 2140 w aktualnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie przebieg linii zabudowy od strony dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW nieznacznie zmieniono. Miało to na celu umożliwienie lepszego wkomponowania nowej zabudowy w pierzeję ulicy Orzeszkowej, w przypadku której, jak w sąsiednich budynkach, kalenica ma być równoległa do ulicy.

Sposób wyznaczenia na rysunku projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, mając na względzie ich lokalizację od strony ww. dróg wewnętrznych oraz na niewielkie rozmiary działki nr ewid. 2140, jest prawidłowy i uzasadniony.

**Ad. pkt 14** Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) cyt.: „Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.

Plan miejscowy określa więc zasady kształtowania i maksymalne dopuszczalne parametry zabudowy na poszczególnych terenach, nie ogranicza się jedynie do sankcjonowania i opisywania stanu istniejącego – jest to uzasadnione jedynie w przypadku budynków zabytkowych lub wymagających ochrony, w odniesieniu do których konieczne jest wprowadzenie odpowiednich zapisów określających dopuszczalny zakres przekształceń tej zabudowy.

W projekcie planu teren 18MW został przeznaczony (zgodnie ze stanem faktycznym) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 13 projektu planu ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury.

Istniejący na tym terenie zespół garaży został uwzględniony również w treści § 6 ust. 4 projektu planu, zgodnie z którym na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych). Projekt planu uwzględnia więc i umożliwia dalsze funkcjonowanie oraz użytkowanie przedmiotowych garaży, ich przebudowę i remonty.

W związku z powyższym to, czy parking wielopoziomowy w innej formie lub jakkolwiek inna nowa zabudowa w rzeczywistości powstanie zależy jedynie od właściciela terenu – spółdzielni mieszkaniowej i współwłaścicieli gruntu. Plan jedynie taką możliwość na przyszłość uwzględnia.

W § 57 ust. 4 pkt 4 projektu planu określono sposób sytuowania nowej zabudowy na terenie 18MW – elewacją frontową od strony przestrzeni publicznych – taką zasadę przyjęto dla wszystkich budynków lokalizowanych od strony rzeki, niezależnie od ich funkcji.

Ponowne przeanalizowano przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 18MW, z uwzględnieniem istniejącego zespołu garaży. Dodatkowo, projektowaną drogę wewnętrzną 12KDW ograniczono wyłącznie do działki gminnej, bez ingerencji w istniejący przedmiotowy zespół garaży.

**Ad. pkt 15** W zapisach projektu planu (§ 6 ust. 6 pkt 3) zawarto zakaz lokalizacji ogrodzeń w przestrzeniach publicznych i od strony przestrzeni publicznych oraz na wskazanych na rysunku planu ciągach pieszych. Zakazuje się również lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”.

Zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów usług z zakresu opieki zdrowotnej i oświaty, obiektów kultu religijnego oraz innych terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych jest, jako zasada, stosowany we wszystkich planach miejscowych sporządzanych na obszarze śródmieścia Białegostoku.

Wprowadzony w projekcie planu zakaz grodzenia ma na celu zachowanie ładu przestrzennego w centrum Białegostoku. Umożliwienie grodzenia nieruchomości skutkowałoby dowolnością formy, wysokości i rozwiązań materiałowych ogrodzeń, przez to potęgując odczucie chaosu i przypadkowości w zagospodarowaniu tej części miasta.

Zakaz lokalizacji ogrodzeń w obrębie terenów mieszkaniowych, w tym wspólnot mieszkaniowych, ma również na celu zapewnienie odpowiedniego funkcjonowania wewnątrz urbanistycznych. Grodzenie przestrzeni i ich dzielenie na mniejsze obszarowo tereny, uniemożliwiałoby utrzymanie istniejących, utrwalonych przez lata ciągów pieszych, przejść zwyczajowych i skrótów, w efekcie utrudniając poruszanie się po osiedlu.

Ponadto, ze względu na sposób zagospodarowania terenów mieszkaniowych w centrum, nie zawsze jest możliwe wydzielenie i przypisanie każdemu z budynków mieszkalnych wielorodzinnych terenu zieleni i miejsc postojowych przypisanych wyłącznie jego mieszkańcom. Zdarza się, że tereny zieleni urządzonej, dojazdu i miejsca postojowe są wspólne dla wielu budynków – lokalizacja ogrodzeń w ich obrębie uniemożliwiłoby prawidłowe funkcjonowanie terenów.

Grodzenie terenów powodujące izolację przestrzeni mogłoby również prowadzić do dodatkowych konfliktów przestrzennych i społecznych.

**Ad. pkt 16** Zakaz zabudowy balkonów wprowadza się, jako zasadę, we wszystkich planach miejscowych sporządzanych na obszarze miasta Białegostoku w odniesieniu do budynków i zespołów budynków objętych ochroną planistyczną. Nakaz ujednolicenia kolorystyki budynków w obrębie poszczególnych zespołów i zakaz zabudowy balkonów, ma na celu utrzymanie jednorodnego charakteru, przemyślanej i czytelnej kompozycji oraz wizualne uporządkowanie budynków w poszczególnych zespołach w chronionym układzie urbanistycznym.

Balkon jest elementem architektonicznym budynku wykraczającym poza linię elewacji budynku, posiadającym formę otwartą, składającym się z płyty balkonowej, wokół której umieszczona jest balustrada.

Na obszarze objętym projektem planu w zespołach budynków mieszkalnych wielorodzinnych objętych ochroną

planistyczną balkony występują przede wszystkim w narożnikach budynków, w uporządkowanym rytmie i układzie. Ich zabudowa stanowiłaby znaczącą ingerencję w formę architektoniczną budynku, a wyegzekwowanie jednolitej uporządkowanej formy byłoby bardzo trudne.

Jednocześnie, zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 3 lit. d projektu planu, dopuszcza się zabudowę loggi w przedmiotowych budynkach – wyłącznie w formie, materiale i kolorystyce ujednoliconej w obrębie poszczególnych budynków. Loggia ma odmienną konstrukcję niż balkon – stanowi wnękę w zewnętrznej elewacji budynku. Taka forma pozwala w prosty sposób na „wypełnienie” niezabudowanej ściany przesuwными elementami szklanymi, bez większego wpływu na formę zewnętrzną budynku, o ile jest to realizowane w sposób ujednolicony i zorganizowany, co zostało uwzględnione w zapisach projektu planu.

Należy również zaznaczyć, że zabudowa balkonów budynków i loggi w pozostałych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, nieobjętych ochroną planistyczną i niewymienionych w § 16 ust. 1 pkt 1 projektu planu jest możliwa.

**Ad. pkt 17** Zadaniem planów miejscowych jest przede wszystkim kształtowanie zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego. Wprowadzone ustalenia – nakazy i zakazy, w tym zakaz lokalizacji garaży typu „blaszak”, mają na celu uporządkowanie zagospodarowania terenów oraz określenie zasad uzupełnień istniejącej tkanki urbanistycznej o nową zabudowę i zagospodarowanie. Należy dążyć do likwidacji mało estetycznych garaży blaszanych przekształcając je w miarę możliwości, stopniowo w trwałe budynki garażowe lub z parkingi wielopoziomowe. Zakaz lokalizacji garaży typu „blaszak” dotyczy lokalizacji nowych garaży tego typu, nie jest jednak tożsamy z nakazem likwidacji już istniejących obiektów tego typu.

Ponadto, zgodnie z § 37 planu: „Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu”. Oznacza to, że istniejące na tym terenie garaże mogą nadal funkcjonować. Nowa zabudowa i zagospodarowanie tego terenu musi być jednak zgodne z ustaleniami planu miejscowego.

Jednocześnie, w projekcie rysunku planu linię zabudowy na terenie 18MW skorygowano z uwzględnieniem istniejącego wzdłuż linii wydzielenia wewnętrznego „A” zespołu garaży, umożliwiając docelową w tym miejscu realizację garaży murowanych na zasadzie kontynuacji oraz w gabarytach i formie tych już istniejących przy granicy z działką sąsiednią nr ewid. 2165/4.

**Ad. pkt 18 i 19** W przypadku terenów 4MW,U, 15.2MW oraz terenu 16MN (zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną w formie szeregową) budynki istniejące są zlokalizowane po granicy z działką sąsiednią lub po granicy z drogą wewnętrzną lub drogą publiczną, w związku z tym wykreślenie tego zapisu z projektu planu byłoby nieuzasadnione i niezgodne ze stanem faktycznym.

Działki położone w granicach terenu 15.1MW, ze względu na niewielkie rozmiary działek budowlanych, nie będą możliwe do zabudowy indywidualnie bez sytuowania budynku po granicy z działką sąsiednią. Lokalizacja po granicy z pozostałymi zabudowanymi już nieruchomościami, z wyjątkiem okolic budynku przy ul. Orzeszkowej 6 została wykluczona poprzez sposób ustalenia linii zabudowy.

Sposób sytuowania budynku na działce budowlanej oraz odległości od granicy tej działki zostały określone w § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. 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 także 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, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji budynku po granicy z działką sąsiednią, 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 sposobu sytuowania budynków w odległościach określonych w obowiązujących niezależnie od planu miejscowego przepisach prawa nie byłoby uzasadnione.

Należy także zaznaczyć, że kwestię zacieniania budynków sąsiednich oraz zabezpieczenia budynków sąsiednich w czasie budowy regulują odpowiednie przepisy prawa, ustawy i rozporządzenia, które są aktami

prawnymi, nie jest to jednak przedmiotem ustaleń planów miejscowych.

**Ad. pkt 20** 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”.

W szczególnych przypadkach, głównie związanych z zabudową pierzejową, w planach miejscowych stosowany jest zapis ustalający (nakazujący) sytuowanie budynków po granicy działek. Poprzez zabudowę pierzejową należy rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiającą kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych. W przedmiotowym przypadku zabudowa nie stanowi zabudowy pierzejowej.

Dopuszczenie na części terenu 6MW, U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” lokalizacji budynku przy granicy nie znajduje również uzasadnienia ze względu na sposób usytuowania budynku istniejącego na działce sąsiedniej nr geod. 2296, tj. w odległości około 1,5 m od tejże granicy. Zapis umożliwiający budowę po granicy z działką sąsiednią byłby uzasadniony, gdyby budowa po granicy miała na celu kontynuację zabudowy poprzez dobudowę do szczytu istniejącego budynku.

W przypadku lokalizacji zabudowy na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, zgodnie z treścią uwagi, w odległości 1,5 m od granicy z działką nr ewid. 2296 powstałaby wąska przestrzeń w zabudowie o szerokości 3 m i wysokości co najmniej 3 kondygnacji nadziemnych. Tego typu miejsca w praktyce trudno racjonalnie zagospodarować, nie pełnią one funkcji przejść czy skrótów osiedlowych i są omijane przez mieszkańców. Nie jest to właściwy sposób kształtowania przestrzeni i powiązań między nową a istniejącą zabudową.

Projekt planu dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio po granicy z działką sąsiednią jedynie w przypadkach, gdy budynek na sąsiedniej działce już jest w ten sposób zlokalizowany lub w przypadku gdy działki o niewielkiej powierzchni wskazane są do zagospodarowania łącznie, jak np. na przywołanym w treści uwagi terenie 15.1MW. Powierzchnia przedmiotowych działek została częściowo zmniejszona w związku z planowanym poszerzeniem ulicy Elizy Orzeszkowej. Wielkość pozostałych fragmentów tych działek nie pozwala na realizację na każdej z nich indywidualnie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jedynie ich zabudowa łącznie, jako jedno zamierzenie inwestycyjne, pozwoli na racjonalną zabudowę i zagospodarowanie tych nieruchomości – z tego powodu na terenie 15.1MW dopuszczono sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Powierzchnia działki nr ewid. 2140, której dotyczy uwaga, nie została uszczuplona pod realizację ulicy i jest w całości przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem usług). Działka ta ze względu na położenie i istniejące zagospodarowanie działek sąsiednich nie może zostać zabudowana łącznie z działką sąsiednią, z tego względu w odniesieniu do przedmiotowej działki w projekcie tekstu planu nie ustalono lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią nr ewid. 2296, ani dopuszczenia sytuowania budynku po granicy z nią.

Jednocześnie, mając na względzie niewielkie rozmiary działki nr geod. 2140, w celu poprawy warunków inwestowania w projekcie planu skorygowano sposób wyznaczenia linii zabudowy, w tym od strony dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW (prostopadłych do ulicy Orzeszkowej). Ww. linie zabudowy wyznaczono bliżej linii rozgraniczających ww. dróg, umożliwiając odpowiednie kształtowanie budynku, dłuższą elewacją wzdłuż ulicy Orzeszkowej, kalenicą dachu równoległą do ulicy Orzeszkowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy już istniejącej w tej pierzei ulicy. Zgodnie z § 12 ust. 10 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1-9, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową (tj. zakwalifikowaną, zgodnie z przeznaczeniem, jako użytek gruntowy drogi - dr).

Należy przy tym zauważyć, że linie zabudowy dotyczą jedynie części nadziemnej budynku (sposobu lokalizacji

ścian zewnętrznych budynku), a ustalenia projektu planu nie ograniczają parametrów kondygnacji podziemnej części budynku (w projekcie planu dopuszczono jedną kondygnację podziemną), dając możliwość realizacji parkingów podziemnych na powierzchni znacznie większej niż rzut nadziemnej części budynku. 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 lub w odległości 1,5 m od niej bez uzyskania takiego odstępstwa nie będzie możliwa.

**Ad. pkt 21** Działka położona przy ul. Mickiewicza 11 ma stosunkowo niewielką powierzchnię, z której znaczna część jest już zajęta budynkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków (aktualnie w trakcie procedury wpisu do rejestru zabytków), co determinuje jej możliwości inwestycyjne.

Zabudowanie nieruchomości na działce nr geod. 2124/2 w 75 %, zgodnie z treścią uwagi, w praktyce byłoby trudne, m.in. ze względu na istniejącą na działkach sąsiednich zabudowę. Powierzchnia zabudowy jest częściowo ograniczana koniecznością spełnienia obowiązujących przepisów prawa dotyczących odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną, przesłaniania budynków sąsiednich oraz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych.

W projekcie planu powierzchnię zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, w tym na działce nr geod. 2124/2 przy ul. Mickiewicza 11, ustalono na maksimum 50 % powierzchni działki. Należy przy tym zaznaczyć, że procent zabudowy na przeważającej części terenów objętych projektem planu nie przekracza 35 % powierzchni działki. Wyższy procent zabudowy w projekcie planu dotyczy jedynie kilku terenów już zainwestowanych i wynika z konieczności uwzględnienia stanu istniejącego – inwestycji zrealizowanych na podstawie prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy. Między innymi na części tego terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, uwzględniając stan istniejący – zrealizowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Mickiewicza 7, powierzchnię zabudowy ustalono na maksimum 75 % powierzchni działki budowlanej. Realizacja zabudowy na tak dużej powierzchni była możliwa między innymi ze względu na położenie tej działki w narożniku ulic Mickiewicza i Świętojańskiej i korzystnego usytuowania względem stron świata, co sprawiło, że kwestie przesłaniania budynków sąsiednich nie były przeszkodą w zrealizowaniu budynku o takich parametrach. Właśnie ze względu na fakt, że parametry tego budynku, zrealizowanego w oparciu o ustalenia decyzji o warunkach zabudowy odbiegają od średnich wartości intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz wysokości obiektów na obszarze objętym projektem planu, nieruchomość ta została wyznaczona z terenu 3MW,U linią wydzielenia wewnętrznego „A”. Istniejący budynek jest znacznie wyższy, stanowi wyróżnik i dominantę w narożniku ulic, na tle pozostałej istniejącej na terenie 3MW,U zabudowy o zbliżonych uwarunkowaniach i parametrach.

Wysokość nowej zabudowy (części rozbudowywanej istniejącego budynku zabytkowego) powinna być ustalona na zasadzie maksymalnego wkomponowania nowej zabudowy w otoczenie i eliminowania ewentualnych konfliktów przestrzennych. Wysokość nowej zabudowy na przedmiotowej części terenu 3MW,U ustalono na maksimum 15 m. Nowa zabudowa o wysokości do 20 m, zgodnie z treścią uwagi, na niewielkiej powierzchniowo działce, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków zabytkowych, których wysokość nie przekracza 12 m, górowałaby nad nimi i stanowiła element dysharmonizujący w przestrzeni.

Wysokość zabudowy oraz maksymalna powierzchnia zabudowy przekładają się bezpośrednio na ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy, przy obliczaniu którego bierze się pod uwagę zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne planowanej zabudowy. Biorąc pod uwagę przyjęte maksymalne parametry zabudowy dla terenu 3MW,U zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do maksimum 5,5 nie jest zasadne.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie jest zasadnym rozszerzanie granic wydzielenia wewnętrznego „A” i przypisanych mu ustaleń planistycznych na kolejny obszar planistyczny i zabudowę istniejącą, podlegającą ochronie konserwatorskiej, o niższej wysokości, intensywności zabudowy i odmiennym charakterze.

**Ad. pkt 22** Zieleń stosowana na dachach i ścianach budynków przyczynia się do oczyszczania powietrza, redukcji hałasu i wibracji, zwiększenia bioróżnorodności oraz redukcji efektu miejskiej wyspy ciepła. Zieleń na budynkach podnosi także estetykę otoczenia.

Pnącza stosowane na ścianach budynków lub na odpowiednich konstrukcjach w pewnej odległości od ścian przyczyniają się do zmniejszenia amplitudy wahań temperatury i wilgotności powietrza przy ścianie budynku, chronią ścianę przed bezpośrednim działaniem wody oraz promieni słonecznych. Są nie tylko ozdobą i schronieniem dla owadów i ptaków, ale także działają termoizolacyjne. W lecie chronią przed nadmiernym nagrzewaniem murów, a w okresie zwiększonej wilgotności eliminują nadmiar wody z okolic budynku, chroniąc ściany budynku przed zawilgoceniem. Jest to szczególnie istotne w przypadku terenów położonych



w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Białej, jak teren o symbolu 18MW, gdzie poziom wód podziemnych jest bardzo wysoki.

„Zazielenienie” ścian poprawia także wygląd elewacji – jest wiele gatunków pnączy obficie kwitnących lub pięknie przebarwiających się jesienią. Tak jak inne rośliny pnącza poprawiają mikroklimat: wytwarzają tlen, pochłaniają dwutlenek węgla i zatrzymują zanieczyszczenia powietrza.

Ustalenia § 57 ust. 5 pkt 1 lit b projektu planu dopuszczają zagospodarowanie zielenią powierzchni dachów i ścian mało atrakcyjnych garaży wielopoziomowych m.in. na terenie 18MW np. poprzez zastosowanie pnączy, pergoli i trejaży. Należy jednak zaznaczyć, że jest to jedynie dopuszczenie, a nie nakaz, więc realizacja tego ustalenia leży jedynie w gestii właścicieli garaży. Ustalenia projektu planu jedynie umożliwiają zastosowanie tej formy zieleni, lecz nie nakazują zastosowania tego typu rozwiązań.

**Ad. pkt 23** W projekcie, w miarę możliwości, starano się zachować istniejące tereny zieleni, skwery i zieleńce towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Na potrzeby projektu planu została dodatkowo sporządzona waloryzacja i ocena drzewostanu, na podstawie której wskazano najcenniejsze drzewa określone w projekcie jako „drzewa wskazane do zachowania”. Nie oznacza to jednak, że wszystkie pozostałe drzewa na tym obszarze zostały przeznaczone do wycinki. Jest to jedynie dodatkowe wskazanie planistyczne odnośnie najcenniejszych drzew, które ze względu na swój gatunek, wiek, pokrój oraz stan zdrowotny zostały uznane za najbardziej wartościowe i jako cenne powinny być uwzględnione i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie terenu.

Większość ze wskazanych w treści uwagi drzew w projekcie planu została oznaczona jako drzewa cenne, wskazane do zachowania. Pominięto jedynie 3 młode drzewa, w tym sumaka octowca, który jest gatunkiem obcym, inwazyjnym. Nie oznacza to jednak, że plan miejscowy nakazuje ich wycinkę, tym bardziej, że nie kolidują one z ewentualną przebudową ulic ani infrastruktury.

**Ad. pkt 24** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. Jednym z elementów prac planistycznych nad przedmiotowym projektem planu była waloryzacja istniejącego drzewostanu, w wyniku której wskazano najcenniejsze drzewa, które ze względu na swój wiek, pokrój oraz stan zdrowotny zostały wskazane do objęcia ochroną i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie terenu. Wyróżniono w ten sposób drzewa gatunków takich jak klony, lipy, wierzby, dęby, kasztanowce, jarząb i jesiony, o odpowiednich rozmiarach, pokroju i zdrowotności. W stosunku do tych drzew zawarto odpowiednie zapisy (§ 9 ust. 2 pkt 2 projektu planu) i oznaczono na projekcie rysunku planu.

Ponadto, zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 4 projektu planu w zakresie kształtowania zieleni ustala się zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

- a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
- b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
- c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

Dodatkowo, w odniesieniu do drogi wewnętrznej 6KDW ustalono nasadzenia drzew wzdłuż linii rozgraniczającej teren od strony rzeki Białej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

Jednak nie wszystkie drzewa, które rosną w rejonie ulic, mogą podlegać ochronie, ponieważ to uniemożliwiłoby jakąkolwiek przebudowę układu komunikacyjnego, w tym poszerzenie dróg i realizację odpowiadających współczesnym standardom chodników oraz dodatkowych miejsc postojowych, których liczba na tym osiedlu jest niewystarczająca. Nie wszystkie drzewa kolidujące z przyjętymi rozwiązaniami, m.in. koniecznością realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, będą mogły być zachowane. Należy przy tym zaznaczyć, że wycinka drzew określonych w obowiązujących przepisach prawa wymaga odrębnego zezwolenia.

**Ad. pkt 25** W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustala jedynie szerokości dróg w liniach rozgraniczających i klasyfikację techniczną. Szczegółowe rozwiązania techniczne (geometria skrzyżowań, jezdni, chodników, dróg rowerowych), rozwiązania organizacji ruchu oraz rozmieszczenie elementów zieleni urządzonej w pasach drogowych nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego i są rozstrzygane na etapie koncepcji lub budowlanych projektów drogowych.

Wskazana w treści uwagi propozycja nasadzenia dwóch nowych drzew dotyczyłaby pasa drogowego ulicy Elizy Orzeszkowej. W związku z tym nasadzenia nowych drzew bądź możliwość realizacji mini skweru (ewentualnego parku kieszonkowego) będą analizowane i mogą zostać uwzględnione w projekcie budowlanym ww. drogi. Jednocześnie biorąc pod uwagę wnioskowaną lokalizację ww. skweru – w rejonie skrzyżowania ulic Mickiewicza i Orzeszkowej, wielkość, szczegółowe zagospodarowanie, dobór zieleni musi uwzględniać konieczność zapewnienia widoczności w rejonie skrzyżowania i zachowania zasad bezpieczeństwa użytkowników drogi.

Zgodnie z § 9 ust. 1 projektu planu w zakresie kształtowania zieleni ustala się zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

- a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
- b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
- c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

**Ad. pkt 26** Obecnie na osiedlu Mickiewicza drobny handel odbywa się w rejonie ulic Mickiewicza i E. Orzeszkowej oraz w rejonie zabytkowego budynku przy ul. Mickiewicza 15. W projekcie planu wskazano miejsce na zorganizowany handel osiedlowy – w sąsiedztwie istniejących lokali usługowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza 17, w formie tymczasowego targowiska osiedlowego, co jest zgodne z utrwaloną lokalizacją osiedlowego ryneczku służącego mieszkańcom.

Należy przy tym zaznaczyć, że lokalizacja ww. targowiska jest jedynie dopuszczeniem a nie nakazem, więc to, czy takie targowisko w rzeczywistości powstanie zależy jedynie od właściciela terenu – spółdzielni mieszkaniowej i współwłaścicieli gruntu. Plan jedynie taką możliwość na przyszłość uwzględnia dając możliwość ewentualnego rozwoju tej funkcji w sposób uporządkowany.

W projekcie planu określono zasady zagospodarowania terenu oraz formę ewentualnego, zorganizowanego targowiska, jego zadania, wielkość i układ uwzględniający minimalne szerokości przejścia oraz wolnej przestrzeni chodników oraz konieczność zapewnienia dla sprzedawców niezbędnego zaplecza sanitarnego na działce, na której miałyby być prowadzony handel.

W projekcie planu uwzględniono zapisy dotyczące konieczności zapewnienia dla targowiska osiedlowego na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” niezbędnego zaplecza sanitarnego na działce, na której miałyby być prowadzony handel.

Ustalenia planów miejscowych określają przeznaczenie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, określają formę nowej, docelowej zabudowy i zagospodarowania terenu, nie odnoszą się zaś do zasad funkcjonowania istniejącego targowiska w rejonie ulic Mickiewicza i Elizy Orzeszkowej. Obecne targowisko polega na sprzedaży detalicznej produktów prowadzonych poza budynkami, bez zabudowy, z prowizorycznych straganów (stanowisk sprzedaży), pod parasolami lub namiotami. Istniejące targowisko funkcjonuje przez kilka godzin w ciągu dnia, bez zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie tej części terenu 6MW docelowo pod stałe targowisko wiązałoby się z koniecznością określenia zasad zabudowy i zagospodarowania tej części terenu uwzględniających możliwość sytuowania stałych wiat, kiosków handlowych lub namiotów, co ze względu na lokalizację i ograniczenie widoczności w rejonie skrzyżowania ulic nie byłoby uzasadnione.

Zgodnie z § 37 planu: „Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu”.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że kwestie dotyczące utrzymania czystości, porządku oraz niezbędnego zaplecza sanitarnego usług obecnie funkcjonującego w rejonie ulic Mickiewicza i Elizy Orzeszkowej targowiska regulują przepisy odrębne. Zapewnienie określonych przepisami prawa odpowiednich warunków, w tym sanitarnych, obiektu należy do właściciela terenu – w przedmiotowym przypadku spółdzielni mieszkaniowej oraz osób lub jednostek zarządzających targowiskiem.

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 2021 r. poz. 247 ze 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 Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej), bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść około 994 329 zł /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej)”. Główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane są z realizacją układu drogowego (wraz z wykupem niezbędnych terenów i budynków).

### **Lista nieuwzględnionych uwag:**

- 1) zachowania dotychczasowej szerokości oraz lokalizacji chodnika wzdłuż ul. Konopnickiej;
- 2) wykluczenia w projekcie planu możliwości projektowania miejsc postojowych od strony balkonów w budynku przy ul. Konopnickiej 2 położonego na terenie 20MW,U;
- 3) zmniejszenia dla terenów znajdujących się w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości z 30 % do 5 %;
- 4) obniżenia dla części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30 % do 0 %;
- 5) utrzymania zakazu kondygnacji podziemnych oraz parametrów i wskaźników zabudowy na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B”;
- 6) wykreślenia zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” bez ograniczeń liczby kondygnacji;
- 7) wykreślenia dopuszczenia maksimum jednej kondygnacji podziemnej na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B”;
- 8) ustalenia na całym obszarze objętym projektem planu zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) dopuszczenia w projekcie planu realizacji parkingu podziemnego między budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mickiewicza 27 a budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Orzeszkowej 2;
- 10) odstąpienia od przeznaczenia w projekcie planu działki nr geod. 2140 położonej na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 11) ustalenia dla zabudowy na działce nr geod. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 położonej na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” dachu płaskiego lub mansardowego oraz zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m lub 17 m – w zależności od przyjętej formy dachu;
- 12) zmiany na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” wysokości górnej krawędzi elewacji równoległej do ul. Orzeszkowej z 8,8 m na 8,0 m;
- 13) ustalenia linii zabudowy nieprzekraczalnej na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” od strony dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW na minimalną odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną określoną w przepisach odrębnych;
- 14) uwzględnienia w ustaleniach projektu planu istniejącego na terenie 18MW zespołu garaży dwupoziomowych i usunięcia zapisów § 57 ust. 5 pkt 1 i § 57 ust. 4 pkt 4 dotyczących nowej zabudowy w ich miejscu;
- 15) wykreślenia zakazu lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym części terenów wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „ZP”;
- 16) wykreślenia zakazu zabudowy balkonów;
- 17) ograniczenia zakazu lokalizacji garaży typu „blaszak” do nowych garaży tego typu lub zmiany zapisu § 23 pkt 1 lit. d poprzez dodanie: „- z wyjątkiem już istniejących”;
- 18) wykreślenia dopuszczenia sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na terenie 4MW,U, 15.1MW, 15.2MW i 16MN;

19) nakazania lokalizacji nowej zabudowy na terenach 4MW,U, 5UO, 15.1MW, 15.2MW i 16MN z zachowaniem minimalnych odległości od granicy z działką sąsiednią określonych w obowiązujących przepisach prawa;

20) dopuszczenia lokalizacji zabudowy na działce nr geod. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 położonej na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” po granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy działki nr ewid. 2296;

21) objęcia wydzielaniem wewnętrznym „A” działki nr ewid. 2124/2 położonej na terenie 3MW,U oraz zwiększenia: maksymalnej powierzchni zabudowy z 50 % do 75 % powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy z maksimum 2,5 do maksimum 5,5 i maksymalnej wysokości nowej zabudowy z 15 m do 20 m;

22) wykreślenia zapisu § 57 ust. 5 pkt 1 lit b dopuszczającego zagospodarowanie powierzchni ścian garaży wielopiętrowych zielenią;

23) uwzględnienia większej ilości drzew jako istotnych (wskazanych do zachowania) w okolicy ul. Świętojańskiej, zgodnie z propozycją;

24) utrzymania istniejącego drzewostanu przy poszerzaniu ulic: Świętojańskiej, Orzeszkowej, Konopnickiej i Augustowskiej i tworzenia nowych miejsc parkingowych z zachowaniem istniejących drzew;

25) uwzględnienia nasadzenia 2 sztuk drzew na skrzyżowaniu ul. Mickiewicza i Orzeszkowej, zgodnie z propozycją;

26) wykreślenia zapisów dotyczących lokalizacji tymczasowego targowiska osiedlowego na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i pozostawienia targowiska w rejonie ulic Mickiewicza i Orzeszkowej w istniejącej formie.