

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku  
w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załącznik Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 29,6 ha ograniczony ulicami: Aleją Solidarności, Zwycięstwa i Kolejową.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć eksponowane części budynku położone na zamknięciu osi kompozycyjnych lub w narożniku zabudowy, wymagające zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi;
- 2) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 5) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz. 572

- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 7) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 8) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 11) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 12) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 13) **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, dojścia, dojazdy, 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) **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;
- 18) **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;
- 19) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu;
- 20) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 21) **strefie widokowej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną, umowną strefę, w obrębie której poruszający się obserwator ma możliwość obserwowania ustalonego widoku;
- 22) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 23) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu – poza budynkami;
- 24) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;

- 25) **zasadach rozrzędu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 26) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 27) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, 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 wraz z symbolem;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 11 i 12**, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) bram i podcieni – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
  - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozróżbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku, o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy, na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
  - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznej, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
  - f) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - g) 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),
  - h) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - i) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) strefa widokowa na kościół św. Rocha;
- 7) strefa ochronna radiolinii;
- 8) strefa ograniczonego zagospodarowania od obszarów kolejowych;
- 9) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 10) zasady rozrzędu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych, dróg rowerowych, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i budynków niezabytkowych objętych ochroną, dominant, akcentów architektonicznych oraz drzew wartościowych wskazanych do zachowania, istniejących i projektowanych szpalerów drzew.

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 3**;
- 3) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. szkoły, przedszkola i żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3);
- 4) **UC** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 7) **ZP** – zielenie 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 parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz kontynuację i rozwój istniejących funkcji innych niż określono ustaleniami planu;
- 2) remont, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

4. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi/obowiązującymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia szczegółowe planu):

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

**§ 7. 1.** Minimalna wysokość budynków, określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych, dotyczy budynków położonych w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznych, o których mowa w **§ 16 ust. 1 pkt 1-3**, tj. w pasie szerokości 12 m od linii zabudowy nieprzekraczalnej bądź obowiązującej.

2. Minimalna wysokość, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy wiatrołapów, łączników i innych parterowych (jednokondygnacyjnych) części budynku integralnie z nim związanych oraz infrastruktury technicznej.

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

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynku:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,

- w odcieniu 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 – z wyłączeniem usług oświetlenia,

b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni oraz 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 oświetlenia;

3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

**2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach 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, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach budynków – z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 pkt 2 lit. c i § 14 ust. 2 pkt 4 lit. c.**

4. 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.

**§ 9. W zakresie zagospodarowania głównych 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 oraz ich ogólnej dostępności,

b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni 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.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 10. 1.** W zakresie **kształtowania zieleni** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów wskazanych na rysunku planu pod zielenią urządzonej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych drzew, oznaczonych na rysunku planu – drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz szpalerów istniejących i projektowanych drzew;
- 4) 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 17**;
- 5) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 6) 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 zastosowaniem rozwiązań retencyjnych, m.in. niecek infiltracyjno-retencyjnych, rowów chłonnych, trawników pogrążonych,
  - d) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

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 (co najmniej 2 m od pnia drzewa), a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie na tym terenie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie drzew w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew:
  - a) ze względów sanitarnych oraz zagrożenia ludzi lub mienia,
  - b) zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych – ze względu na konieczność realizacji niezbędnej sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. W zakresie **kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych symbolem „ZP”**, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

- 1) ustala się:
  - a) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie zieleni urządzonej istniejących drzew, przy szczególnym uwzględnieniu wartościowych wskazanych do zachowania oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew,
  - b) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
  - c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
    - zachowanie istniejącego starodrzewu,

- istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych,
  - standardy projektowania, o których mowa w § 8 ust. 4, 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 dojazdów,
  - c) terenowych urządzeń sportowych,
  - d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
  - e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
  - f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników), trzepaków,
  - g) sieci i elementów infrastruktury technicznej, tj. stacja trafo,
  - h) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się, na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”, lokalizacji:
- a) kondygnacji podziemnych,
  - b) pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego.

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

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

- 1) na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 2) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem, np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem **ust. 5**:

- 1) dom przy ul. Zwycięstwa 22 sprzed 1903 r.;
- 2) Pomnik Żołnierzy 1 Pułku Piechoty Legionów, 1920 r.

2. Obejmuje się ochroną budynek przy ul. Zwycięstwa 24, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, z zastrzeżeniem **ust. 5**.

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
  - a) wysokości istniejącego budynku,
  - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu,
  - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
  - d) formy, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
  - e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;
- 2) zakazuje się:
  - a) nadbudowy i rozbudowy budynków,

b) docieplania budynków z zewnątrz,

c) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachów od strony przestrzeni publicznych.

4. W odniesieniu do zabytku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, wraz z częścią terenu **4KD-L** wyznaczonego na rysunku planu linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego „**ZP**”:

1) nakazuje się:

a) zachowanie istniejącego Pomnika Żołnierzy 1 Pułku Piechoty Legionów, będącego w ewidencji miejsc pamięci narodowej,

b) nasadzenie drzewa - brzozy jako integralnego elementu kompozycyjnego zgodnie z rysunkiem planu,

c) zagospodarowanie terenu wokół pomnika jako przestrzeni ogólnodostępnej z wykorzystaniem zieleni, o właściwej ekspozycji pomnika, a także w powiązaniu z budynkiem, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1** i uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej tego budynku,

d) lokalizację zieleni urządzonej – minimum 60% powierzchni wydzielenia wewnętrznego;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

5. W przypadku zmiany formy ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w **ust. 1 i 2**, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

**§ 14. 1.** Obejmuje się ochroną niezabytkowy budynek i zespół niezabytkowych budynków, oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3, położonych:

1) przy ul. Kolejowej 12 (zespół czterech budynków);

2) przy ul. Kolejowej 16.

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

1) nakazuje się zachowanie, z zastrzeżeniem **pkt 2 i 3**:

a) wysokości istniejących budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej,

b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,

c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych;

2) ustala się w odniesieniu do budynków, o których mowa w **ust.1 pkt 1**:

a) ujednoczenie materiału oraz kolorystyki elewacji wszystkich budynków wchodzących w skład tego zespołu,

b) ujednoczenie materiałów i zastosowaniem koloru grafitowego lub szarego stolarki okiennej we wszystkich budynkach,

c) zachowanie istniejącej stolarki, z nakazem jej przywrócenia, w miejscu zastosowania charakterystycznego modułu okna w formie prostokąta podzielonego szczeblinami na 20 prostokątnych kwater szklanych, z zastrzeżeniem **pkt 3 lit. a**;

3) dopuszcza się:

a) zastąpienie istniejącej stolarki z żelbetowymi szczeblinami, o których mowa w **pkt 2 lit. c**, oknami o formie, parametrach i podziałach tożsamy jak istniejące, w kolorze grafitowym lub szarym,

b) docieplenie budynków z zewnątrz z uwzględnieniem tektoniki (rozrzeźbienia) elewacji,

c) rozbudowę i nadbudowę budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

d) zabudowę logii w budynku, o którym mowa w **ust.1 pkt 2** – wyłącznie w formie, materiale i kolorystyce ujednoczonej w obrębie budynku,

e) rozbudowę budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, o ujednoczone wiatrołapy;

4) zakazuje się:

a) nadbudowy budynków oraz rozbudowy – z zastrzeżeniem **pkt 3**,



b) zabudowy balkonów,

c) 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.

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

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

#### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) drogi publiczne;
- 2) drogi wewnętrzne;
- 3) tereny oznaczone symbolami: **1.2ZP, 2.3ZP, 2.4ZP i 3.1ZP**;
- 4) części terenów o symbolach: **1.1U, 1.4U, 1.5U,MW, 3.2U,ZP, 4U,UC,MW, 8.1U,MW i 8.2U,UC** w wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych "ZP";
- 5) części terenów o symbolach: **5.2U,UC,MW, 7.1U,UC,MW, 8.1U,MW i 8.2U,UC** w wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych "KPJ" oraz część terenów **8.1U,MW i 8.2U,UC** w wydzieleniach wewnętrznych "KP";
- 6) fragmenty terenów położonych bezpośrednio pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1 - 5**, z wyjątkiem budynków usługowych z zakresu oświaty oraz istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 2 i 6**, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

- 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) oświetlenia,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, itp.,
  - d) tymczasowych instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,
  - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania samochodów elektrycznych,
  - h) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**.

3. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 5**, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie w formie terenów ogólnodostępnych z uwzględnieniem powiązań z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez:

- a) dostosowanie poziomu ukształtowania terenu,
  - b) ujednoczenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni,
  - c) uwzględnienie powiązań komunikacyjnych, w tym przebiegu ciągów komunikacji pieszej i kołowej (wskazanych na rysunku planu),
  - d) wykorzystanie zieleni w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
  - e) zachowanie określonej w ustaleniach szczegółowych powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) elementów systemu oznakowania SIMB,
  - b) oświetlenia,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, itp.,
  - d) tymczasowych instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,
  - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) drzew, krzewów i roślin okrywowych,
  - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania samochodów elektrycznych.
4. Zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 3 i 4**, zostały określone w **Dziale III Ustalenia szczegółowe planu**.

#### **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**

§ 17. 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**

- § 18. 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.**

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

§ 19. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – **do rzędnej 203 m n. p. m.**

§ 20. 1. Ustala się strefę ochronną radiolinii – SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 07'38'' 23 E 08'57'') – RTCN Krynice (gm. Dobrzyniewo Kościelne, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 13'52'' 23 E 01'28'') o szerokości 60 m, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się **ograniczenie wysokości zabudowy do 35 m n.p.t.**

§ 21. 1. Ustala się strefę widokową na kościół św. Rocha, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się ograniczenie wysokości zabudowy dla wszystkich obiektów budowlanych (w tym budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych) **do 25 m n.p.t.**, z wyjątkiem modernizacji i wymiany istniejących masztów i urządzeń na terenie **7.1U,UC,MW**.

§ 22. Na całym obszarze objętym planem:

1) ustala się lokalizację usług niepowodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normatywne określone w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji:

- obiektów obsługi komunikacji – stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, stacji obsługi pojazdów, lakierni, warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych – **z wyłączeniem terenów o symbolach: 5.1U,MW, 5.2U,UC,MW, 6U,MW i 7.1U,UC,MW**,

- warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich,

- usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spielarni zwłok,

- garaży typu „blaszak”,

- tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczególnych oraz z wyjątkiem:

-- obiektów, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 pkt 2,

-- części terenu **7.1U,UC,MW** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonej „**B**”,

b) gospodarowania odpadami, tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzyskiwaniu oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów.

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

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

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

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

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

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

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

4) dla 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.

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

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m, od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
- b) drzewa i krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi skrajnej szyny,
- c) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;

2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w **pkt 1**, jeśli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

§ 25. 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 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,

c) wykorzystanie istniejących stałych budowli ochronnych przy ul. Zwycięstwa 3 i 8 oraz Choroszczańskiej 17;

2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m zlokalizowanych poza granicami planu przy ulicach: W. Broniewskiego 5, Ordonówny 4, Głowackiego 12, Gruntowej;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania planu przy ul. Zwycięstwa 3 i 33;

4) trasy ewakuacji ludności – ul. Zwycięstwa, Al. Solidarności;

5) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

6) trasę przewozu materiałów niebezpiecznych – teren kolejowy (poza terenem opracowania, w bezpośrednim sąsiedztwie).

§ 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-G**, **2KD-Z** (Al. Solidarności), **3KD-Z** (ul. Kolejowa); **4KD-L** (ul. Zwycięstwa), **5KD-L** (ul. Choroszczańska), **6KD-L**, **7KD-L**, **8KD-D**, **9KD-D**, **10KD-D**, **11KD-D** i **12KD-D** przeznaczają się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) **13KDW** i **14KDW** – przeznaczają się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-G, 2KD-Z** (Al. Solidarności), **3KD-Z** (ul. Kolejowa);
- 2) ulice układu obsługującego: **4KD-L** (ul. Zwycięstwa), **5KD-L** (ul. Choroszczańska), **6KD-L, 7KD-L, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D i 12KD-D**;
- 3) drogi wewnętrzne: **13KDW i 14 KDW**;
- 4) dojazdy i służebności dojazdu w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:

- 1) **1KD-G** – ulica główna o przekroju 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- 2) **2KD-Z** – Al. Solidarności – ulica zbiorcza o przekroju 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- 3) **3KD-Z** – ul. Kolejowa – ulica zbiorcza o przekroju 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- 4) **4KD-L** – ul. Zwycięstwa – ulica lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- 5) **5KD-L** – ul. Choroszczańska – ulica lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu,
- 6) **6KD-L i 7KD-L** – ulica lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu,
- 7) **8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D i 12KD-D** – ulica dojazdowa o przekroju 1x2 pasy ruchu.

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

6. Na części terenów dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym „**ZP**”, z **zastrzeżeniem ust. 7**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zieleni urządzonej – minimum 80 %,
  - b) zagospodarowanie terenu – zgodnie z **§ 10 ust. 3 pkt 1 i 2**;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

7. W odniesieniu do położonego w pasie drogowym ulicy **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu wraz z częścią terenu tej drogi wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym symbolem „**ZP**”, obowiązują ustalenia zawarte w **§ 13 ust. 4**.

8. Zagospodarowanie terenu, w liniach rozgraniczających ulic: **3KD-Z** (ul. Kolejowej) i **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w **§ 24**.

9. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

**§ 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 jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe lub garażowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 3) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - 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 łóżek,
  - e) żłobki, przedszkola, szkoły – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

- f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) obiekty sportowe – 10 miejsc na 100 miejsc/użytkowników.

2. Miejsca postojowe ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz na własnym terenie, bez określania wskaźników w odniesieniu do:

- 1) usług lokalizowanych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) istniejącej zabudowy, o której mowa w **§ 13 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz § 14 ust. 1**;
- 4) części terenu **7.1U,UC,MW** wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem „C”.

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 określenia 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 odprowadzania 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 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
  - a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
  - b) zasilanie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej przebiegającej wzdłuż **2KD-Z** (Al. Solidarności) oraz z 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 istniejącego kanału sanitarnego w ulicy Zwycięstwa oraz do innych istniejących i projektowanych 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 17**,
- 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 ulicy **2KD-Z** (Al. Solidarności) oraz do projektowanego kanału deszczowego w ulicy Zwycięstwa 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 **2KD-Z** (Al. Solidarności) i **3KD-Z** (ul. Kolejowej) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
- c) zaopatrzenie w ciepło w postaci pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej 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,
  - spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW,
- b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione w **lit. a.**

**§ 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 istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia w ulicy **5KD-L** (Choroszczańskiej) oraz niskiego ciśnienia w ulicach: **2KD-Z** (Al. Solidarności), **3KD-Z** (ul. Kolejowej) i **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) oraz z innych istniejących i projektowanych sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie gazów opałowych,
- 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 GPZ-1 i RPZ-8 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) dostawa energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 131, 1958, 207, 58, 30, 57, 966, 49, zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania 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 **§ 8 ust. 3.**

**§ 36.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się obsługę terenu w zakresie:

- a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
- b) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
- c) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych w granicach planu przy ul. Zwycięstwa 8, w sąsiedztwie terenu planu przy ul. Antoniukowskiej 11, Jana Pawła II 54, Hetmańskiej 10 oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach;

2) zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
- b) przekraczających wysokość określoną w strefie widokowej kościoła Św. Rocha, o której mowa w **§ 21.**

## **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 **1.1U** **przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.



2. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być związany z lokalizacją inwestycji celu publicznego.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.
4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust.1**, ustala się:
  - 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
    - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
    - c) wysokość budynków – maksimum 20 m,
    - d) intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,
    - e) dachy:
      - płaskie,
      - w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
    - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28;
  - 2) projektowanie zabudowy w formie akcentu architektonicznego, ze szczególnym uwzględnieniem jego ekspozycji od Al. Jana Pawła II;
  - 3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 **ust. 2**;
  - 4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 10 **ust. 3**.

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

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2ZP** **przeznacza się pod zielenią urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być związany z lokalizacją inwestycji celu publicznego.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.
4. W zakresie zagospodarowania terenu, o których mowa w **ust. 1**:
  - 1) ustala się:
    - a) kształtowanie zagospodarowania zieleni:
      - w formie zróżnicowanej kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych), o wysokim stopniu bioróżnorodności,
      - z wkomponowaniem istniejących drzew, w tym wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 10 **ust. 2**,
    - b) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 80 %,
    - c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
      - istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
      - zachowanie istniejącego starodrzewu,
      - standardy projektowania o których mowa w § 8 **ust. 4** zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
    - d) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 **ust. 2**;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
    - b) terenowych urządzeń sportowych,

- c) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych,
  - d) nawierzchni utwardzonych (nieprzepuszczalnych) – maksimum 20 %,
  - e) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
  - f) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
  - g) sieci i elementów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

**§ 40.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.3U,UO** **przeznacza się pod zabudowę usługową, w tym z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

- 2. Dopuszcza się urządzenia i obiekty tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.
- 3. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być związany z lokalizacją 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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
    - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**” – minimum 80 %,
    - c) wysokość budynków – maksimum 20 m,
    - d) intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,
    - e) dachy:
      - płaskie,
      - w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
    - f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28**;
  - 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 27 ust. 2**;
  - 3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z **§ 10 ust. 2**;
  - 4) kształtowanie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**” – zgodnie z **§ 10 ust. 3**.

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

- 1) terenowe urządzenia sportowe;
- 2) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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 **1.4U** **przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną w istniejących budynkach, o których mowa w **§ 13 ust. 1 pkt 1 i ust. 2** (powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej).

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

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

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

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- c) wysokość budynków – maksimum 11 m,
- d) intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- 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 – zgodnie z § 28;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 ust. 2;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, jako zieleni urządzonej w powiązaniu z terenem, o którym mowa w § 13 ust. 4 i § 42 ust. 5;

4) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z § 8 ust. 2.

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

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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.5U,MW i 1.6U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2, nie dotyczy budynków istniejących.

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

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

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

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
  - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
- c) wysokość budynków:
  - na terenie **1.5U,MW** – minimum 12 m, maksimum 20 m,
  - na terenie **1.6U,MW** – minimum 12 m, maksimum 23 m,
- d) intensywność zabudowy – od 0 do 3,5,
- 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 – zgodnie z § 28;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 ust. 2;

- 3) zabudowę wzdłuż części terenu wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – w formie zabudowy pierzowej;
- 4) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z § 8 ust. 2;
- 5) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania, – zgodnie z § 10 ust. 2;
- 6) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz części terenów wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z ust. 5 i § 10 ust. 3.

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania części terenu 1.5U,MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”:

- 1) ustala się lokalizację szpaleru drzew i krzewów tworzących tło dla obiektu, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 2, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) placów zabaw i terenowych urządzeń sportowych,
  - b) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników), trzepaków i wiat,
  - c) kondygnacji podziemnej,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) dróg i dojazdów.

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

**§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1U,MW i 2.2U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2, nie dotyczy budynków istniejących.

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

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

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
    - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
  - c) wysokość budynków:
    - na terenie 2.2U,MW – minimum 12 m, maksimum 20 m,
    - na terenie 2.1U,MW – minimum 12 m, maksimum 23 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0 do 3,5,
  - 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 – zgodnie z § 28;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 ust. 2;

- 3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z § 8 ust. 2;
- 4) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 10 ust. 2;
- 5) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 10 ust. 3.

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

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

**§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.3ZP, 2.4ZP i 3.1ZP przeznaczają się pod zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być związane z lokalizacją inwestycji celu publicznego.

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

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

1) ustala się:

a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 80 %,

b) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- w formie zróżnicowanej kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych), o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- z wkomponowaniem istniejących drzew, w tym wartościowych wskazanych do zachowania – **zgodnie z § 10 ust. 2**,

c) lokalizację głównych ciągów pieszych, zgodnie z orientacyjnym ich przebiegiem na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 9,

d) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

- istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
- zachowanie istniejącego starodrzewu,
- standardy projektowania o których mowa w § 8 ust. 4 zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

e) zagospodarowanie terenów **2.3ZP** i **3.1ZP** jako jedno zamierzenie inwestycyjne, z dopuszczeniem etapowania realizacji,

f) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 ust. 2;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznaczenia SIMB,

b) nawierzchni utwardzonych (nieprzepuszczalnych) – maksimum 20%,

c) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

e) sieci i elementów infrastruktury technicznej,

f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;

3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych i dojazdów.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

**§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.2U,ZP przeznaczają się pod zabudowę usługową i zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.**

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być związany z lokalizacją inwestycji celu publicznego.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.
4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1** ustala się:

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

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %, z zastrzeżeniem **ust. 6 pkt 2**,
  - c) wysokość budynków – minimum 12, maksimum 20 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,
  - e) dachy – płaskie, z zastrzeżeniem **ust. 5**,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28**;
- 2) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych;
- 3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 27 ust. 2**.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego, dopuszcza się rozwiązania indywidualne dachu.

6. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, z uwzględnieniem ustaleń **§ 10 ust. 3**, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,
- 2) powierzchnie biologicznie czynną – minimum 80 %.

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 **4U,UC,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 2**.

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 70 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem **ust. 5 pkt 1 lit. b**:
  - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,
  - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 25 m, przy czym:
  - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” – maksimum 55 m,
  - w przypadku łączenia zabudowy z dominantą przestrzenną – wysokość zabudowy lokalizowanej w odległości 16 m od dominanty przestrzennej, ustala się na maksimum 20 m,
- d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 7,0,
- e) dachy:
  - płaskie,
  - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28;
- 2) projektowanie zabudowy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” „B” i „C” w formie dominant przestrzennych ze szczególnym uwzględnieniem ich ekspozycji i indywidualnych form architektonicznych poprzez:
  - a) zastosowanie szkła na elewacji – minimum 45% powierzchni każdej z elewacji,
  - b) lokalizację wszystkich elementów związanych z budynkiem dominanty, tj. balkonów, wykuszy, zadaszeń, markiz, okapów oraz klatek schodowych, wind i innych elementów mogących tworzyć fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – w granicach wyznaczonych wydzielen wewnątrznych;
- 3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 ust. 2;
- 4) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych;
- 5) lokalizację głównych ciągów pieszych zgodnie z orientacyjnym ich przebiegiem na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 9;
- 6) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;
- 7) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust 2;
- 8) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z ust. 5 i § 10 ust. 3.

5. W zakresie zagospodarowania części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, z uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 3:

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie w formie placu z zielenią urządzoną,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 60 %;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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 5.1U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o których mowa w **ust. 1**, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2, nie dotyczy budynków istniejących.

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,
    - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
  - c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 25 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0,5 do 5,0,
  - e) dachy:
    - płaskie,
    - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28;

- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 ust. 2;
- 3) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;
- 4) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust 2;
- 5) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z § 10 ust. 3.

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

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).

**§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.2U,UC,MW przeznaczony jest pod zabudowę usługową, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się lokalizację funkcji usługowej, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2.

3. Na części terenu **5.2U,UC,MW** w wydzieleniu wewnętrznym „**KPJ**” ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej wraz z zielenią urządzoną, zgodnie z **ust. 7**.

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem **ust. 7 pkt 1 lit. b**:
    - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,
    - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
  - c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 25 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 1,5 do 5,0,
  - e) dachy:
    - płaskie,
    - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z § 27 ust. 2 oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny zlokalizowany na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**KPJ**”;
- 3) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych;
- 4) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;
- 5) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2;
- 6) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z § 10 ust. 3.

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

7. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, w części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**KPJ**”, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 3:

- 1) ustala się:



- a) lokalizację komunikacji łączącej ulice **5KD-L** z **6KD-L**, jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:
- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze,
  - dostosowanie rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi przyległych przestrzeni publicznych ulic: **5KD-L** i **6KD-L**,
  - zastosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych,
  - lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w ulicy **5KD-L**,
- b) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 3 drzew;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) kondygnacji podziemnych,
- b) miejsc postojowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego,
- b) szlabanów,
- c) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

8. 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 **6U,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie o którym mowa w **ust. 1**, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 2**, nie dotyczy budynków istniejących.

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,
  - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- c) wysokość budynków minimum 12 m, maksimum 25 m, przy czym:
- na częściach terenu wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 55 m,
  - w przypadku łączenia zabudowy z dominantą przestrzenną – wysokość zabudowy lokalizowanej w odległości 16 m od dominanty przestrzennej, ustala się na maksimum 20 m,
- d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 7,0,
- e) dachy:
- płaskie,
  - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28**;

- 2) projektowanie zabudowy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” w formie dominant przestrzennych ze szczególnym uwzględnieniem ich ekspozycji i indywidualnych form architektonicznych poprzez:
  - a) zastosowanie szkła na elewacji – minimum 45% powierzchni każdej z elewacji,
  - b) lokalizację wszystkich elementów związanych z budynkiem dominanty, tj. balkonów, wykuszy, zadaszeń, markiz, okapów oraz klatek schodowych, wind i innych elementów mogących tworzyć fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – w granicach wyznaczonych wydzielen wewnątrznych;
- 3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 ust. 2;
- 4) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;
- 5) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust 2;
- 6) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 10 ust. 2;
- 7) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z § 10 ust. 3.

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

**§ 50. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7.1U,UC,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoneą.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” ustala się lokalizację funkcji usługowej, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2.

4. Na części terenu **7.1U,UC,MW** w wydzieleniu wewnętrznym „KPJ” ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej, zgodnie z **ust. 8**.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – maksimum 60 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – maksimum 50 %,

b) powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem **ust. 8 pkt 1 lit. b**:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 25 m,

d) intensywność zabudowy – od 0 do 5,0,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28;

- 2) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z § 27 ust. 2 oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny zlokalizowany na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPJ”;
- 3) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;
- 4) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust 2;
- 5) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z § 10 ust. 3.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”,
  - b) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

8. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu o którym mowa w ust. 1, w części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPJ”, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 3:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację komunikacji łączącej ulice 3KD-Z z 7KD-L, jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:
    - zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze,
    - dostosowanie rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi przyległych przestrzeni publicznych ulic: 3KD-Z i 7KD-L,
    - zastosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych,
    - lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w ulicy 7KD-L,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 5 drzew;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) kondygnacji podziemnych,
- b) szlabanów,
- c) miejsc postojowych;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego,
- b) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia, m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

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).

**§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7.2MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2, nie dotyczy budynków istniejących.

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
  - c) wysokość budynków – minimum nie ustala się, maksimum 25 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0 do 2,5,
  - e) dachy:
    - płaskie,
    - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28;
- 2) lokalizację wejść do lokali usługowych wyłącznie od strony przestrzeni publicznych;
  - 3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 ust. 2;
  - 4) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 10 ust. 2;
  - 5) kształtowanie zieleni urządzonej na części terenów wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie § 10 ust. 3.
5. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**:
- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży.
6. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).
- § 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8.1U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2.
3. Na części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „KPJ” ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej wraz z zielenią urządzoną, zgodnie z **ust. 7**.
4. Na części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „KP” ustala się lokalizację komunikacji pieszej wraz z zielenią urządzoną, zgodnie z **ust. 8**.
5. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.
6. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów w granicach działki budowlanej:
    - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
    - b) intensywność zabudowy – od 2,0 do 7,0,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna, z uwzględnieniem **ust. 7 pkt 1 lit. b**, **ust. 8 pkt 1 lit. b** i **ust. 9 pkt 1 lit. b**:
      - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,
      - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
  - d) wysokość budynków minimum 12 m, maksimum 25 m, przy czym:
    - na częściach terenu wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A”, „B”, „C” i „D” – maksimum 55 m,
    - w przypadku łączenia zabudowy z dominantą przestrzenną – wysokość zabudowy lokalizowanej w odległości 16 m od dominanty przestrzennej ustala się na maksimum 20 m,
  - e) dachy – płaskie,

- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28;
- 2) projektowanie zabudowy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” „B” „C” i „D” w formie dominant przestrzennych ze szczególnym uwzględnieniem ich ekspozycji i indywidualnych form architektonicznych poprzez:
- a) zastosowanie szkła na elewacji – minimum 45% powierzchni każdej z elewacji,
  - b) lokalizację wszystkich elementów związanych z budynkiem dominanty, tj. balkonów, wykuszy, zadaszeń, markiz, okapów oraz klatek schodowych, wind i innych elementów mogących tworzyć fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – w granicach wyznaczonych wydzielen wewnątrznych;
- 3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 ust. 2 oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny zlokalizowany na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPJ”;
- 4) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;
- 5) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z § 8 ust. 2;
- 6) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 10 ust. 2;
- 7) lokalizację szpaleru drzew wzdłuż ulicy **2KD-Z** (Alei Solidarności), zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 10 ust. 3.

7. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu o którym mowa w ust. 1, w części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPJ”, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 3:

1) ustala się :

- a) lokalizację komunikacji łączącej ulice **7KD-L**, poprzez wydzielenie „KPJ” na terenie **8.2U,UC**, z ulicą **13KDW** jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:
  - zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze,
  - dostosowanie rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi przyległych przestrzeni publicznych: ulicy **7KD-L** oraz wydzielen wewnątrznych: „KPJ” na terenie **8.2U,UC** i „KP” na terenie **8.1U,MW**,
  - zastosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, o których mowa w ust. § 16 ust. 1 pkt 5,
  - lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w ulicy **7KD-L**,
- b) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 3 drzew;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) kondygnacji podziemnych,
  - b) miejsc postojowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego,
  - b) szlabanów,
  - c) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia, m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

8. W zakresie zagospodarowania terenu o którym mowa w ust. 1, w części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonej „KP”, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 3:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenu w formie ciągu pieszego wraz z zielenią urządzoną jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:

- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej,
- dostosowanie rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych: ulicy **7KD-L** i wydzielen wewnętrznym: „**KP**” na terenie **8.2U,UC** i „**KPJ**” na terenie **8.1U,MW**,
- zastosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych z przyległymi przestrzeniami publicznymi o których mowa w ust. **§ 16 ust. 1 pkt 5**,
- lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w wydzieleniu wewnętrznym „**KP**” w terenie **8.2.U,UC**,

b) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 4 drzew;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) kondygnacji podziemnych,
- b) dojazdu dla pojazdów uprzywilejowanych;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego,
- b) szlabanów,
- c) miejsc parkingowych,
- d) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia, m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

9. W zakresie zagospodarowania terenu o którym mowa w ust. 1, w części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**”, z uwzględnieniem ustaleń **§ 10 ust. 3**:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,
- b) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 80 %;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

10. 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).

**§ 53. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.2U,UC** **przeznacza się pod zabudowę usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „**KPJ**” ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej wraz z zielenią urządzoną, zgodnie z **ust. 7**.

3. Na części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „**KP**” ustala się lokalizację komunikacji pieszej wraz z zielenią urządzoną, zgodnie z **ust. 8**.

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %, z uwzględnieniem **ust. 7 pkt 1 lit. b**, **ust. 8 pkt 1 lit. b** i **ust. 9 pkt 1 lit. b**,
- c) wysokość budynków – maksimum do 18,5 m,
- d) intensywność zabudowy – od 0 do 4,0,
- e) dachy, z zastrzeżeniem **ust. 6 pkt 1 lit. a**:
  - płaskie,

- w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 27 ust. 2 oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny zlokalizowany na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPJ”;

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem § 8 ust. 2.

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

1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków niezabytkowych objętych częściową ochroną, w zakresie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy poprzez:

a) rozbudowę dziedzińców pomiędzy budynkami istniejącymi lub połączenie ich z nową zabudową:

- z wykorzystaniem dachu o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 25°,

- z zastosowaniem przeziernego przeszklenia,

- poprzez zadaszenie lub łączniki,

b) nadbudowę i rozbudowę budynków, z wyraźnym wyodrębnieniem nowo projektowanej części budynku od budynków objętych ochroną, poprzez zastosowane materiały, w tym z wykorzystaniem przeszkleń;

2) przy rozbudowie istniejących budynków, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zmianę rozmieszczenia, formy oraz wielkość otworów okiennych i drzwiowych usytuowanych w ścianach objętych rozbudową;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

7. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, w części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPJ”, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 3:

1) ustala się :

a) lokalizację komunikacji łączącej ulice 7KD-L z 13KDW i wydzieleniem wewnętrznym „KPJ” na terenie 8.1U,MW, jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:

- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze,

- dostosowanie rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych: ulic 7KD-L i 13KDW oraz wydzielenia wewnętrznego „KPJ” na terenie 8.1U,MW,

- zastosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, o których mowa w ust. § 16 ust. 1 pkt 5,

- lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w ulicy 7KD-L,

b) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 3 drzew;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) kondygnacji podziemnych,

b) miejsc postojowych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego,

b) szlabanów,

c) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia, m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

8. W zakresie zagospodarowania terenu o którym mowa w ust. 1, w części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPJ”, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 3:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenu w formie ciągu pieszego wraz z zielenią urządzoną jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:

- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej na tym obszarze,
- dostosowanie rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych: ulic **7KD-L** i wydzielen wewnętrznym: „**KP**” na terenie **8.1U,MW** i „**KPJ**” na terenie **8.2U,UC**,
- zastosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, o których mowa w ust. **§ 16 ust. 1 pkt 5**,
- lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w wydzieleniu wewnętrznym „**KP**” w terenie **8.1.U,MW**,

b) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 2 drzew;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) kondygnacji podziemnych,
- b) dojazdu dla pojazdów uprzywilejowanych;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) pochylni z wjazdem do parkingu podziemnego,
- b) szlabanów,
- c) miejsc parkingowych,
- d) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia, m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

9. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, w części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**”, z uwzględnieniem ustaleń **§ 10 ust. 3**:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urzędzonej,
- b) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 80 %;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

10. 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**

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**





**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**Nie uwzględnia się uwag dotyczących:**

- 1) odstąpienia od projektowanej lokalizacji drogi 12KD-D pomiędzy terenami 6U,MW i 7.1U,UC,MW (dotyczy działek nr 503/1, 511, 513/4, 514/4, obręb 3);
- 2) zmiany przebiegu drogi 7KD-L poprzez przesunięcie jej na działki sąsiednie zlokalizowane na terenie 8.1U,MW (dotyczy działki nr 511, obręb 3);
- 3) odstąpienia od ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej na terenach 6U,MW i 7.1U,UC,MW;
- 4) odstąpienia od poszerzenia ulic Jadwigi Klimkiewiczowej 10KD-D i Choroszczańskiej 5KD-L (dotyczy działek nr 479/11, 480/1, obręb 3);
- 5) zwiększenia wysokości budynków do maksimum 35 m, na terenie 8.1U,MW;
- 6) doprecyzowania wysokości drzew do 3 m, na terenie 8.1U,MW w tym w wydzielaniu wewnętrznym „KPJ” oraz drodze 7KD-L;
- 7) zmiany parametrów drogi 12KD-D w miejscu połączenia z ul. Choroszczańską poprzez przesunięcie jej w kierunku północnym (dotyczy działki nr 501/4, obręb 3);
- 8) uwzględnienia wejścia głównego do budynku poprzez korektę przebiegu drogi 12KD-D (dotyczy działki nr 501/4, obręb 3);
- 9) dopuszczenia ustaleń dotyczących sytuowania elementów technicznego wyposażenia służących do pozyskiwania energii z promienia słonecznego nie tylko na dachach budynku;
- 10) korekty zapisów dotyczących lokalizacji i formy Pomnika Żołnierzy I Pułku Piechoty Legionistów, na obszarze wydzielania wewnętrznego „ZP” w ramach terenu 4KD-L;
- 11) zmiany przebiegu linii zabudowy, na terenach 1.5U,MW i 4KD-L, poprzez przeprowadzenie jej w ten sam sposób co przy ul. Zwycięstwa 10;
- 12) przesunięcia przebiegu drogi 6KD-L w kierunku wschodnim, na działkę nr 479/22 (dotyczy działek nr 482/5 i 494, obręb 3);
- 13) zwiększenia wysokości budynków do 25 m n.p.t., na terenie 1.5U,MW;
- 14) obniżenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości do 10%, na terenie 1.5U,MW;
- 15) odstąpienia od lokalizacji wydzielania wewnętrznego „KPJ” wraz projektowaną komunikacją pieszo-jezdną w ramach terenu 7.1U,UC,MW;
- 16) wprowadzenia na całym obszarze 7.1U,UC,MW lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - (dotyczy przede wszystkim działek nr 514/3, 514/4, 514/5, 514/7, 514/10, 514/11, 514/16, 514/17, 514/21, 514/22, 514/24 i fragmentu działek nr 514/20, 514/25, 514/26, 514/27, 514/28, 545, 513/4, 514/14, obręb 3);
- 17) braku wyjaśnienia w planie poszczególnych oznaczeń: KD-G, KD-Z, KD-L i KD-D;

- 18) konieczności wydzielenia poszczególnych terenów poprzez zastosowanie linii rozgraniczających zamiast terenów wydzielen wewnętrznych „ZP”, „KP” i „KPJ”, gdyż różnią się w sposób istotny przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania;
- 19) odstępiania od wymogu zastosowania w 45% powierzchni szkła na elewacji, przy realizacji dominant przestrzennych na terenie 4U,UC,MW.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2023 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa 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 2023 r. poz. 977) 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 ..... 2023 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/351/20 Rady Miasta Białystok z dnia 30 marca 2020 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 opracowania 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.

Projekt planu obejmuje fragment obszaru, gdzie dominuje zabudowa usługowa o zróżnicowanym charakterze, na części terenów występuje też zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Teren objęty projektem planu funkcjonalnie należy do obszaru śródmiejskiego. Ze względu jednak na brak czytelnych powiązań komunikacyjnych i spójnego układu komunikacyjnego oraz obowiązujący tu w latach 90. XX w. plan ogólny zakładający zabudowę o maksymalnej wysokości do 12 metrów – charakter dzisiejszej zabudowy nie jest śródmiejski. W ostatnich latach na tym obszarze nastąpiły częściowe przekształcenia i w miejscu zabudowy usługowej powstała zabudowa mieszkaniowa.

Projekt planu na tym obszarze był już opracowywany w poprzednich latach, a jego przygotowanie było poprzedzone wieloma analizami oraz konkursem architektoniczno-urbanistycznym. Wniosek o podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) został złożony pod obrady Rady Miasta przez Prezydenta Miasta Białegostoku we wrześniu 2015 r., a także w marcu i kwietniu 2017 r. Jednakże, ze względu na skomplikowany charakter opracowania i sprzeczne stanowiska różnych podmiotów działających na przedmiotowym obszarze, projekt planu ostatecznie nie został przyjęty. Zakładane poprzednio rozwiązania komunikacyjne, ze względu na postępujące zainwestowanie obecnie nie są możliwe do zrealizowania.

Obszar ten wymaga sporządzenia projektu planu, przede wszystkim z uwagi na konieczność wytworzenia spójnego charakteru zabudowy wraz z wprowadzeniem czytelnego układu komunikacyjnego. Projekt planu zakłada możliwość lokalizacji wysokiej jakości zabudowy śródmiejskiej o zróżnicowanym charakterze. Znaczną część obszaru wzdłuż Alei Solidarności przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Na terenach przylegających do ul. Zwycięstwa i Kolejowej utrzymuje się zabudowę usługową z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gdzie również częściowo umożliwiono wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej.

Poprzez ustalenia projektu planu kształtuje się wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. Wysokość projektowanych budynków jest stopniowana i zawiera się na większości terenów w przedziale od 20 m do 25 m. Obniżenie parametrów zabudowy do 20 m występuje w rejonie zbiegu ulic Zwycięstwa i Alei Solidarności, a możliwość lokalizacji wyższej zabudowy do 25 m i punktowo również 55 m, istnieje na fragmentach terenów przy ulicy Choroszczańskiej oraz dróg 6KD-L i 7KD-L. Wysokości zabudowy dla całego obszaru wyznaczano w oparciu o wyniki analiz przestrzennych, które uwzględniały: oś widokową na kościół Św. Rocha – najważniejszą dominantę ogólnomiejską, istniejącą zabudowę i uwarunkowania tego terenu, oraz zakładany charakter centrotwórczy obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Konsekwencją zakładanych funkcji i przekształceń jest zapewnienie niezbędnego terenu pod komunikację (w tym pieszą) place, zieleń urządzoną i inne przestrzenie publiczne. Projekt planu wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne z wykorzystaniem istniejących dojazdów lokalnych i wewnętrznych oraz parkingów. Zaprojektowany nowy układ dróg umożliwi właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów oraz zapewnia ich powiązania z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Parametry ulic są

dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych i dają możliwość lokalizacji nie tylko jezdni, chodników i parkingów, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej.

Powiązanie tego kwartału w kierunku północ-południe stanowią ulice 5KD-L (ul. Choroszczańska) i 6KD-L. W ramach tych ulic przewiduje się ogólnodostępne przestrzenie publiczne, zieleni urządzoną i ciągi piesze stanowiące istotny element zabudowy śródmiejskiej. Głównym elementem nowego układu drogowego w kierunku wschód – zachód jest połączenie ulicy Choroszczańskiej z ul. Kolejową poprzez ulicę 7KD-L, a dalej ulicami 6KD-L i 9KD-L do ul. Solidarności, przy czym docelowo, w dłuższej perspektywie, połączenie to będzie również możliwe poprzez drogi dojazdowe: 10KD-D i 12KD-D. Drogi publiczne – lokalne są podstawowym szkieletem zakładanego układu drogowego. Zostały zaprojektowane z wykorzystaniem istniejących już dojazdów w taki sposób, by jak najmniej ingerować w obecne zagospodarowanie. Wyznaczono dodatkowo drogi dojazdowe i drogi wewnętrzne stanowiące istotne powiązania dla zakładanej zabudowy, które w połączeniu z ulicami lokalnymi i pozostałymi ciągami, nadadzą obszarowi śródmiejski charakter. Ponadto, w ramach zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone niezbędne powiązania komunikacyjne piesze i kołowe, które w sposób spójny i kompleksowy będą stanowiły uzupełnienie terenów publicznych. Ważnym czynnikiem zastosowanych rozwiązań jest możliwość bilansowania powierzchni wydziełów wewnętrznych pełniących funkcje komunikacyjne do całego terenu inwestycji, jako przestrzeni inwestycyjnej. Wydzielenie wewnętrzne jest więc wskazaniem zagospodarowania w ramach przeznaczenia usługowo-mieszkaniowego, uszczegółowiając możliwości inwestycyjne. Z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne i własnościowe zaprojektowano zarówno układ dróg publicznych i wewnętrznych, jak też umożliwiono zachowanie powiązań w szerszym zakresie, gdzie na części terenów wskazano niezbędne ciągi komunikacji pieszej (KP) i pieszo-jezdnej (KPJ), które stanowić będą układ uzupełniający, w ramach terenów zabudowanych. Rozwiązanie to zapewni prawidłową obsługę komunikacyjną i możliwość wytworzenia spójnych powiązań dla terenów centrum śródmiejskiego, przy jednoczesnym wykorzystaniu tych terenów w ramach przewidywanej zabudowy (np. poprzez lokalizację kondygnacji podziemnych dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej). Powyższe rozwiązania zostały wypracowane w ramach prac projektowych, w oparciu o wnioski właścicieli części terenów.

Tereny oznaczone symbolem ZP przeznaczone pod zieleni urządzoną i wydzielone liniami rozgraniczającymi mają charakter terenów publicznych. Dodatkowo zostały wyznaczone tereny wydziełów wewnętrznych ZP, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego - usługowego i mieszkaniowego, wskazane na obszarach istniejącej zieleni z istniejącymi grupami drzew. Ustalenia projektu planu pozwolą na zachowanie istniejącego drzewostanu i odpowiednie wkomponowanie w otaczającą przestrzeń nowopowstającej zabudowy. Wydzielenia zastosowano również w odniesieniu do terenów dróg, gdzie w ramach przeznaczenia drogowego należy realizować tereny zieleni np. z chodnikiem czy ścieżką rowerową lub niedużym skwerem powiązany ściśle z układem komunikacyjnym.

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej wynoszącą 30% i służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, zieleni urządzoną i infrastrukturę ustalono na 0% z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

**W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”** uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. przedmiotowy obszar określono jako **1CS – tereny centrum śródmiejskiego, zaliczane 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.

#### **Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 1CS:**

- dążenie do kształtowania zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym),
- kształtowanie zabudowy usługowej służącej realizacji celów publicznych,
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o różnorodnych formach (w tym apartamentowej, na wynajem),
- zachowanie i tworzenie powiązań najważniejszych przestrzeni publicznych z terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta,

- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz dominant,
- ochrona i kształtowanie miejskich przestrzeni publicznych, powiązanych z programem usługowym,
- ochrona układów przestrzennych o wartościach historycznych i kulturowych,
- kształtowanie standardów komunikacyjnych (w tym zasad ruchu samochodowego, parkowania, obsługi komunikacją zbiorową).

Studium wskazuje też możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - do szczegółowej analizy przy opracowaniu planu miejscowego.

Dodatkowo fragment terenu od strony ul. Kolejowej został objęty **strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej B**, która obejmuje obszary historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych osiedli mieszkaniowych, zespoły budowlane (w tym zabudowy produkcyjnej) i otoczenie zabytków, podlegające rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. W strefie B należy dążyć do: utrzymania formy przestrzennej historycznych układów urbanistycznych, w tym m.in. przebiegu ulic i innych przestrzeni publicznych, charakteru zabudowy, linii zabudowy i gabarytów wysokościowych; zachowania obiektów o wartościach kulturowych, będących w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości, z dopuszczeniem przywrócenia historycznych gabarytów wysokościowych, formy dachu, rodzaju pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej, zachowania walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektów o wartościach kulturowych; dostosowywanie obiektów do nowych funkcji przy zachowaniu walorów kulturowych.

Ponadto Studium wprowadza kategorie maksymalnej wysokości na tym obszarze w granicach od 25 do 35 m, przy czym dominanty mogą być lokalizowane również w miejscach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako element wyróżniający istotnie kompozycyjnie przestrzenie urbanistyczne lub ważne funkcje budynków, stanowiące punkty orientacyjne w przestrzeni miejskiej. Uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) ma następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów.

### **Projekt planu nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".**

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Projekt 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 planem miejscowym, w tym m.in. składanie wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusjach publicznych. 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, uzyskując niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 pism z 25 wnioskami od osób prywatnych i podmiotów gospodarczych. Uwzględniono 12 wniosków dotyczących m.in. pozostawienia wartościowych drzew i istniejącej zieleni przy nowej zabudowie, przeznaczenia części terenu pod zielenią urządzoną (w tym istniejącego sadu), zachowania dostępnej jednej kondygnacji użytkowej z przestrzeni publicznej w przypadku zabudowy wielorodzinnej, umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej



do 25 m z dachami płaskimi, lokalizacji drogi łączącej ul. Kolejową z Choroszczańską i dalej Aleją Solidarności. Nie uwzględniono 13 wniosków dotyczących m.in. wykonania inwentaryzacji zieleni przez uprawnionego specjalistę, zachowania historycznej skali i funkcji ul. Choroszczańskiej, objęcia ochroną zabytków budynków mieszkalnych powstałych przed 1939 r. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 847/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 22 października 2021 r. Wpłynęły też 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu, pozostawiając jednocześnie bez formalnego rozpatrzenia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy w dniach od 05 do 25 sierpnia 2022 r. W wyznaczonym terminie do dnia 08 września 2022 r. wpłynęło 6 pism zawierających 22 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1385/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 grudnia 2022 r. Uwzględniono 4 uwagi, 16 nie uwzględniono, a 2 zostały uznane za bezprzedmiotowe. W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia i wyłożenie do publicznego wglądu. Po raz drugi wyłożono projekt planu do publicznego wglądu w dniach od 28 marca do 17 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 02 maja 2023 r.) wpłynęły 4 pisma zawierające 18 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 479/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 maja 2023 r. Nie uwzględniono 4 uwag, 1 uwagę uwzględniono i 13 uwag zostało uznanych za bezprzedmiotowe. Uwagi uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczyły zmienionych ustaleń projektu planu, których dotyczyło wyłożenie, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane. Ponadto, ze względów merytorycznych uwzględniono jedną uwagę poprzez wykreślenie zapisów planu dotyczących konieczności uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projektu zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniających relacje z otoczeniem, przy czym uwzględnienie tej uwagi nie miało istotnego wpływu na sam projekt planu. Przyjęta uwaga nie narusza interesów osób trzecich, a jej charakter i rozmiar zmiany jest bardzo ograniczony, a także niewywierający wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości, dlatego też jej uwzględnienie nie wymagało ponowienia procedury planistycznej, w tym ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Ponadto wprowadzono korekty redakcyjne, niemające wpływu na samą treść uchwały.

**Ostatecznie po dwukrotnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, 5 uwag zostało uwzględnionych, 19 nieuwzględnionych i 15 uznanych za bezprzedmiotowe.**

**Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag - numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.**

**Ad. pkt 1** Konsekwencją wprowadzenia zabudowy śródmiejskiej i przekształcenia tego obszaru jest zapewnienie niezbędnego terenu pod cele publiczne. W tym przypadku projektowana droga 12KD-D zapewni właściwe rozwiązania komunikacyjne w powiązaniu z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Główny szkielet obsługi komunikacyjnej stanowią drogi lokalne i to one realizowane będą w pierwszej kolejności. Wyznaczenie obszarów realizacji przestrzeni publicznych, jakim jest m.in. droga dojazdowa 12KD-D, jest niezbędne do dokonania planowanych przekształceń mających na celu wytworzenie fragmentu zabudowy śródmiejskiej o wysokich walorach funkcjonalno-przestrzennych.

**Ad. pkt 2** Podczas kształtowania polityki przestrzennej potrzeby interesu publicznego i kwestie ochrony prawa własności są zawsze wyważane. Ingerencja w prawo własności musi być nie tylko uzasadniona, ale też proporcjonalna do celu, którego osiągnięciu ma służyć. Działka nr 511 jest niezabudowana, a przebieg drogi 7KD-L dotyczy jedynie fragmentu nieruchomości, gdzie pozostały obszar nadal będzie mógł być użytkowany w dotychczasowy sposób. Przebieg nowoprojektowanej ulicy umożliwia też realizację nowej zabudowy na tym terenie. Takie rozwiązanie komunikacyjne jest optymalne i zakłada, iż większa część terenu przeznaczonego pod drogę 7KD-L przebiega po działkach sąsiednich m.in. z uwagi na kształt działki nr 511.

**Ad. pkt 3** Tereny biologicznie czynne w miastach przyczyniają się do zwiększenia powierzchni terenów zieleni, rozwoju małej retencji, ograniczenia efektów tzw. miejskich wysp ciepła, poprawy jakości powietrza, rozwoju bioróżnorodności oraz wsparcia procesów napowietrzania i wentylacji miasta. Należy podkreślić, że przestrzeń kształtowana jest nie tylko poprzez czynnik ekonomiczny. Jednym z podstawowych elementów planowania jest zasada zrównoważonego rozwoju, której celem jest zaspokojenie potrzeb społeczności przy jednoczesnym zachowaniu znaczenia środowiska przyrodniczego. Powierzchnie takie można realizować m.in. na terenie z nawierzchnią ziemną, a także na powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią. Wskazana wartość minimum – 15% powierzchni biologicznie czynnej jest optymalnym rozwiązaniem biorąc pod uwagę charakter zabudowy. Ponadto określenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów

przeznaczonych pod zabudowę jest obowiązkowym elementem planu, wynikającym z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Ad. pkt 4** Ulice lokalne, w tym oznaczona symbolem 5KD-L, zapewnią właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów planistycznych oraz umożliwią powiązanie tego obszaru z układem ogólnomiejskim. Ulica dojazdowa 10KD-D stanowi połączenie dwóch dróg lokalnych i została zaprojektowana z wykorzystaniem istniejących już dojazdów a jej parametry umożliwiają lokalizację miejsc postojowych po obu stronach jezdni. Zastosowane parametry ww. ulic uwzględniają zakładane przekształcenia w tym rejonie i przeznaczenie terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną. Istniejąca zabudowa nadal może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy, możliwa jest też jej rozbudowa zgodnie z ustaleniami planu. Parametry dróg wskazane w projekcie planu przewidują możliwość lokalizacji ulic wraz z parkingami, chodnikami i zielenią, a także umożliwiają przyszłą realizację pełnej infrastruktury technicznej. Istniejąca zabudowa na przedmiotowym terenie została uwzględniona przy przebiegu linii rozgraniczającej ul. Choroszczańskiej i może być nadal wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Możliwa jest też dalsza realizacja inwestycji (budynku myjni), na którą zostało uzyskane pozwolenie na budowę.

**Ad. pkt 5** Zgodnie z przyjętymi założeniami przekształceń obszaru opracowania przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy do 25 m z dopuszczeniem dominant przestrzennych w wybranych lokalizacjach. Zakładana kompozycja opiera się przede wszystkim na znacznej różnicy pomiędzy wysokością dominant a pozostałą zabudową zlokalizowaną w tym kwartale, w celu wykreowania kontynuacji obszaru centrum śródmiejskiego w kierunku zachodnim, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Kompozycja zastosowana w projekcie planu będzie elementem wyróżniającym ten obszar na tle miasta, wpisując się jednocześnie w istniejącą już strukturę przestrzenną.

**Ad. pkt 6** Parametry i gatunki poszczególnych drzew, a także ich lokalizacja na danym terenie czy w ciągu nie są określone szczegółowo w ustaleniach planu miejscowego, w związku z powyższym lokalizacja na poszczególnych terenach drzew w tym ich wielkość, rozmieszczenie i rodzaj może być kształtowana indywidualnie w zależności od uwarunkowań terenu i potrzeb inwestycyjnych, bez konieczności doprecyzowania maksymalnej wysokości drzew w ustaleniach planu. Ponadto lokalizacja drzew w ramach dróg publicznych wskazana na rysunku planu ma jedynie charakter informacyjny, zgodnie z § 4 ust. 2 i może być kształtowana w sposób optymalny i dopasowany do indywidualnych potrzeb na etapie realizacji inwestycji, wówczas też będzie przesądzona ewentualna lokalizacja terenów zielonych z nasadzeniami w ramach lokalizacji drogi, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

**Ad. pkt 7 i 8** Zastosowane parametry ulicy 12KD-D są spowodowane zakładanymi przekształceniami w tym rejonie i przeznaczeniem terenów w bezpośrednim jej sąsiedztwie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną, która ma tworzyć wysokiej jakości zabudowę śródmiejską. Parametry drogi umożliwiają zlokalizowanie w liniach rozgraniczających ulicy nie tylko jezdni, chodników i miejsc postojowych, ale też pełnego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej. Wszystkie te elementy są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miejskiej przestrzeni publicznej. Projektowana ulica 12KD-D jest powiązana z ul. Jadwigi Klimkiewiczowej (10KD-D). Proponowana korekta przebiegu drogi 12KD-D uniemożliwiłaby prawidłowe połączenie ww. ulic na skrzyżowaniu, gdyż wloty ulic będą przesunięte w stosunku do siebie. Ponadto projekt planu zakłada duże przekształcenia na tym obszarze, w tym również w ramach istniejących budynków i ich obecnych funkcji. Pomimo projektowanej drogi 12KD-D istniejące wejście do budynku jest zachowane, przy czym zmiany będzie wymagało jedynie zagospodarowanie terenu przed tym wejściem. Z uwagi na powyższe uwaga jest nieuwzględniona.

**Ad. pkt 9** Intencją przedmiotowych zapisów jest ochrona przestrzeni publicznych przed elementami niepożądanymi, dysharmonizującymi i zakłócającymi odbiór przestrzeni, w tym m.in. ogniwoami fotowoltaicznymi, klimatyzatorami i wentylatorami. Z tego względu ustalenia te dotyczą jedynie elewacji budynków, czyli widocznych elementów przestrzeni. Należy przy tym zauważyć, że elementy montowane na dachach płaskich, które są przede wszystkim przewidziane na tym terenie, są niewidoczne zarówno z perspektywy człowieka jak i oddalonych przestrzeni publicznych i osi widokowych. Z tego względu, po wielu analizach, dla zabudowy na całym obszarze objętym projektem planu przyjęto generalną zasadę maskowania elementów technicznego wyposażenia na dachach płaskich budynków, zgodnie z przyjętymi zasadami sytuowania tych elementów w strefie śródmiejskiej. Zapisy projektu planu ograniczające lokalizację technicznego wyposażenia i instalacji na budynkach dotyczą nie tylko całego obszaru objętego projektem planu, lecz stosowane są również w ustaleniach pozostałych planów sporządzanych na całym obszarze śródmieścia Białegostoku.

**Ad. pkt 10** Pomnik Żołnierzy I Pułku Piechoty Legionów, 1920 r. jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków, a także jest miejscem pamięci narodowej. Historyczna forma pomnika stanowiła wolno stojący obiekt.

Współczesny kształt architektoniczny i lokalizacja pomnika zostały opracowane na podstawie materiałów archiwalnych. Mur stanowiący tło pomnika, wynikający z opracowanego projektu, został wybudowany po wyburzeniu budynku przy ul. Zwycięstwa 20 i uporządkowaniu terenu. W tej sprawie została podjęta przez Radę Miejską Białegostoku uchwała Nr XXXVI/420/05 z dnia 28 lutego 2005 r. w sprawie odbudowy pomnika żołnierzy I Pułku Piechoty Legionów poległych w walce o Białystok w 1920 r. przy ul. Zwycięstwa w Białymstoku, która zapoczątkowała ten proces. Rozwiązania zawarte w projekcie planu zdaniem Miejskiego Konserwatora Zabytków są właściwym sposobem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wokół pomnika, dlatego też nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

**Ad. pkt 11** Nie ma uzasadnienia przeprowadzenie linii zabudowy w ten sam sposób jak wzdłuż budynku przy ul. Zwycięstwa 10, gdyż linie zabudowy przebiegałyby na terenie obecnego pasa drogowego ulicy Zwycięstwa (4KD-L). Zakłada się wykorzystanie dużej szerokości fragmentu ulicy wzdłuż terenu 1.5U,MW pod funkcje związane z komunikacją tj. parkingi i dojazdy, a także zieleni urządzonej związanej z istniejącym tam pomnikiem. Ponadto obowiązująca linia zabudowy została poprowadzona przede wszystkim w nawiązaniu do budynków znajdujących się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków przy ul. Zwycięstwa 22 i 24, z odsunięciem linii zabudowy w otoczeniu pomnika.

**Ad. pkt 12** Zastosowane parametry ulicy 6KD-L są spowodowane zakładanymi przekształceniami w tym rejonie i przeznaczeniem terenów w bezpośrednim jej sąsiedztwie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną, która ma tworzyć wysokiej jakości zabudowę śródmiejską. Parametry drogi umożliwiają zlokalizowanie w liniach rozgraniczających ulicy nie tylko jezdni, chodników i miejsc postojowych, ale też pełnego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miejskiej przestrzeni publicznej. Projektowana ulica 6KD-L jest powiązana dalej z ul. Prowiantową. Proponowana korekta przebiegu drogi 6KD-L w rejonie skrzyżowania uniemożliwiłaby prawidłowe połączenie ww. ulic na skrzyżowaniu, gdyż wloty ulic byłyby przesunięte w stosunku do siebie. Ponadto ulica 6KD-L w rejonie ulicy Zwycięstwa została zaprojektowana w taki sposób by wykorzystać już istniejące działki gminne m.in. nr 482/9, 482/4 i 484/2, które są zlokalizowane powyżej działki nr 482/5. Takie rozwiązanie jest też uzasadnione ekonomicznie, gdyż pozwoli na znaczne ograniczenie wykupu działek prywatnych.

**Ad. pkt 13** Projekt planu przewiduje maksymalną wysokość większości budynków w przedziale od 20 do 25 m. Wysokość 25 m zastosowana jest na kwartałach, gdzie zakłada się całkowite przekształcenie terenu, niższe wysokości zostały zastosowane na terenach już zainwestowanych, gdzie przekształcenia obszarów będą jedynie fragmentaryczne. Na terenie 1.5U,MW istnieje już zabudowa wielorodzinna (5 kondygnacji przy czym ostatnia w ramach poddasza użytkowego), przy kalenicy na wysokości ok. 17 m, a na terenie bezpośrednio sąsiadującym 1.4U zlokalizowane są dwa budynki wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, gdzie maksymalna wysokość wynosi do 13 m. Istniejące uwarunkowania na tym terenie mają w tym przypadku bezpośredni wpływ na parametry przedmiotowego kwartału. Przewidywana zabudowa na tym obszarze do 20 m, w powiązaniu z budynkami wpisanymi do ewidencji zabytków, które są przeznaczone do zachowania, będzie stanowiła odpowiednie sąsiedztwo Pomnika Żołnierzy I Pułku Piechoty Legionistów i nie będzie wprowadzała dysharmonii pomiędzy tymi elementami. Zakładana wysokość jest odpowiednio stopniowana w stosunku do innych obszarów, a podwyższenie planowanej zabudowy zaburzyłoby relacje z istniejącymi obiektami.

**Ad. pkt 14** W projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem 1.5U,MW ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent). Obowiązek ustalenia w planach miejscowych stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 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 %.

**Ad. pkt 15** Kwartał zabudowy położony pomiędzy Al. Solidarności a ul. Zwycięstwa nie ma wytworzonego spójnego wewnętrznego układu komunikacyjnego. Projekt miejscowego planu zakłada rozwiązania komunikacyjne, które pozwolą przekształcić ten teren w obszar śródmiejski, projektowane drogi publiczne zapewnią zaś właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów planistycznych oraz umożliwią powiązanie tych obszarów z układem ogólnomiejskim. Z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne, własnościowe i inne ograniczenia nie jest możliwe zaprojektowanie nowego układu drogowego jedynie w oparciu o własności gminy, dlatego też w celu umożliwienia powiązań w szerszym zakresie na części terenów wskazano niezbędne ciągi komunikacji pieszo-jezdnej, które stanowiąc będą układ uzupełniający. Rozwiązanie to zapewni prawidłową obsługę komunikacyjną i możliwość wytworzenia spójnych powiązań dla terenów centrum śródmiejskiego, przy jednoczesnym wykorzystaniu tego terenu w ramach przewidywanej zabudowy (np. poprzez lokalizację kondygnacji podziemnych na tym terenie).

**Ad. pkt 16** Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są obecnie usługi o charakterze wielofunkcyjnym. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. wskazano, iż w przewiduje się następujące kierunki zmian w jednostce strukturalnej Śródmieście:

- 1) budowanie podstaw struktury wielkomiejskiej, na obszarze wyznaczonym w granicach jednostki najważniejszego w hierarchii miasta miejsca centralnego – centrum śródmiejskiego;
- 2) utrzymywanie i wzmacnianie wielofunkcyjnego charakteru jednostki, w szczególności w obszarze centrum śródmiejskiego poprzez m.in.:
  - a) lokalizowanie zgrupowania obiektów usługowych przesądzających o charakterze ośrodka regionalnego – potencjalnego ośrodka metropolitalnego,
  - b) lokalizowanie obiektów usługowych o zasięgu oddziaływania miasta, powiatu ziemskiego, województwa, regionu i kraju,

Ponadto ww. dokument wskazuje, iż z uwagi na włączenie fragmentu obszaru powiększonej jednostki Śródmieście położonego pomiędzy Al. Solidarności, projektowanym przedłużeniem ul. Bohaterów Monte Cassino do granic obszaru centrum śródmiejskiego – najważniejszego w hierarchii w obszarze miasta miejsca centralnego; zakłada się wykreowanie nowej jakości rozwiązań architektonicznych, funkcjonalnych i przestrzennych obszaru zintegrowanego centrum komunikacyjnego, obejmującego dworce PKP i PKS wraz z terenami przyległymi. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z powyższym został wytypowany obszar koncentracji funkcji usługowej o różnorodnym charakterze, z ogólnomiejskim zasięgiem oddziaływania. Ponadlokalny charakter tego obszaru został utrzymany, gdzie jako funkcję wiodącą wskazano zabudowę usługową, w ramach której mogą zostać zlokalizowane obiekty usługowe zintegrowane i powiązane z centrum komunikacyjno-przedsiadkowym w obrębie dworca PKP. Rozwiązania takie zapewniają ochronę i utrzymanie obszarów z przeznaczeniem na aktywność gospodarczą, o wielofunkcyjnym usługowym charakterze wraz z możliwością jego intensyfikacji. Przeznaczenie terenu pod usługi pozwoli zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i będzie służyć zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej i ponadlokalnej. Dopuszczenie na całym obszarze zabudowy mieszkaniowej ograniczyłoby, a nawet uniemożliwiłoby rozwój takiej zabudowy.

**Ad. pkt 17** Człon literowy KD zastosowany we wszystkich przedmiotowych oznaczeniach został opisany w §5 ust. 1 pkt 5 i oznacza podstawowe przeznaczenie terenu – droga publiczna. Wszystkie drogi 1KD-G, 2KD-Z (Al. Solidarności), 3KD-Z (ul. Kolejowa); 4KD-L (ul. Zwycięstwa), 5KD-L (ul. Choroszczańska), 6KD-L, 7KD-L, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D i 12KD-D zostały przeznaczone pod drogi publiczne, zgodnie z zastosowanym symbolem (§ 27 ust. 1 pkt 1). Dodatkowo dodana litera poprzez myślík oznacza klasyfikację techniczną poszczególnej drogi, a nie jej przeznaczenie, co w sposób szczegółowy opisane jest w § 27 ust. 4.

**Ad. pkt 18** Integralnym elementem każdej zabudowy są tereny zieleni i dojazdy, stanowiące nierozdzielny składnik zamierzenia inwestycyjnego. Projekt planu uwzględnia ten fakt, wskazując na jakim obszarze elementy takie mają powstać i wkomponować się w całe założenie. Ważnym czynnikiem zastosowanych rozwiązań jest możliwość bilansowania powierzchni tych wydziałów wewnętrznych do całego terenu inwestycji, jako przestrzeni inwestycyjnej. Wydzielenie wewnętrzne jest więc wskazaniem zagospodarowania w ramach przeznaczenia usługowo-mieszkaniowego, uszczegółowiając możliwości inwestycyjne tego obszaru. Z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne i własnościowe zaprojektowano zarówno układ dróg publicznych, wewnętrznych, jak i umożliwiono zachowanie powiązań w szerszym zakresie, gdzie na części terenów wskazano niezbędne ciągi komunikacji pieszej (KP) i pieszo-jezdnej (KPJ), które stanowiąc będą układ uzupełniający, w ramach terenów

zabudowanych. Rozwiązanie to zapewni prawidłową obsługę komunikacyjną i możliwość wytworzenia spójnych powiązań dla terenów centrum śródmiejskiego, przy jednoczesnym wykorzystaniu tego terenu w ramach przewidywanej zabudowy (np. poprzez lokalizację kondygnacji podziemnych dla zabudowy usługowo-mieszkaniaowej).

Tereny wydzielen wewnątrznych ZP zostały wyznaczone przede wszystkim na obszarach istniejącej zieleni z istniejącymi grupami drzewostanu. Ustalenia projektu planu pozwolą na zachowanie drzewostanu przy możliwości wkomponowania w otaczającą przestrzeń nowopowstającej zabudowy. Wydzielenia zastosowano również w odniesieniu do terenów dróg, gdzie w ramach przeznaczenia drogowego należy realizować tereny zieleni np. z chodnikiem czy ścieżką rowerową lub niewielkim skwerem powiązany ściśle z układem komunikacyjnym.

Tereny oznaczone symbolem ZP przeznaczone pod zieleni urządzoną i wydzielone liniami rozgraniczającymi mają charakter terenów publicznych, a ich przeznaczenie jest dominujące, w odróżnieniu od wydzielen wewnątrznych, które będą wykorzystywane w ramach innej wiodącej funkcji.

Powyższe rozwiązania zostały wypracowane w ramach prac projektowych, w oparciu o wnioski właścicieli części terenów. Bilansowanie i wykorzystywanie powierzchni całych terenów w ramach poszczególnych inwestycji nie byłoby możliwe, gdyby tereny te były oddzielone liniami rozgraniczającymi. Wydzielenie liniami rozgraniczającymi poszczególnych elementów dróg i zieleni zależało więc od tego, czy będzie to inwestycja celu publicznego czy też obszar realizacji prywatnych zamierzeń inwestycyjnych, które mają swoją formę i zagospodarowaniem wpisywać się w obszar śródmiejski. W obszarze centrum mogą istnieć tereny zieleni urządzonej i dojazdy, które nie muszą być publiczne, ale integralnie związane z realizowaną zabudową i w tym właśnie przypadku zastosowano wydzielenia wewnętrzne ZP, KPJ i KP. Takie rozwiązania są zastosowane z uwagi na charakter wprowadzanej zabudowy oraz wielkość zakładanych zmian i nie stoją w sprzeczności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Ad. pkt 19** Zgodnie z przyjętymi założeniami przekształceń obszaru opracowania przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy do 25 m z dopuszczeniem dominant przestrzennych w wybranych lokalizacjach. Zakładana kompozycja opiera się przede wszystkim na znacznej różnicy pomiędzy wysokością dominant a pozostałą zabudową zlokalizowaną w tym kwartale, w celu wykreowania kontynuacji obszaru centrum śródmiejskiego w kierunku zachodnim, zgodnie z ustaleniami studium. Miejsca lokalizacji dziewięciu dominant oraz wystroju zewnętrznego tych budynków mają przesądzić o spójnej kompozycji tego obszaru. Zastosowanie szkła jest jednym z elementów stanowiących wspólny mianownik tego rozwiązania, dodającym również poszczególnym bryłom lekkości.

Obecnie wielkości zostały już zmniejszone z 60% do 45% w oparciu o uwagi złożone do wcześniej wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu. Analiza możliwości inwestycyjnych była prowadzona m.in. w oparciu o szczegółowe rozwiązania projektowe przedstawione przez właścicieli części terenów i ich symulacje z zastosowaniem szkła na elewacji. Zakładane parametry i rozwiązania są możliwe do realizacji i nie budzą wątpliwości.

#### **Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:**

- 1) wyłączenia terenu 8.1U,MW z ustaleń dotyczących sytuowania elementów technicznego wyposażenia budynków wyłącznie na dachach budynków, w związku z koniecznością lokalizacji urządzeń wentylacyjnych na stropach garaży do napowietrzania i oddymiania garaży podziemnych;
- 2) dopuszczenia sytuowania bram garażowych w fasadach budynków usytuowanych wzdłuż terenu „KPJ” na obszarze 8.1U,MW;
- 3) odstąpienia od zakazu lokalizacji usług pogrzebowych na terenie 5.1U,MW;
- 4) braku zdefiniowania pojęcia „strefa wejścia do lokali usługowych”;
- 5) niejednoznaczności zapisów dotyczących ciągów pieszych w tekście planu i oznaczeń graficznych na rysunku;
- 6) niewłaściwego ustalenia zasad rozrządu infrastruktury technicznej i rozbieżność części tekstowej i rysunkowej w tym zakresie;
- 7) przesunięcia drogi 6KD-L w stronę Al. Solidarności, na teren 3.2U,ZP;
- 8) zastosowania ronda na skrzyżowaniu łącznika z Al. Solidarności i drogi 6KD-L;
- 9) przeznaczenia wydzielenia wewnątrznych „ZP” pod komunikację pieszo-jezdną na terenie 4U,UC,MW;

- 10) zmiany położenia terenu zieleni urządzonej stanowiącego wydzielenie wewnętrzne „ZP” na terenie 4U,UC,MW, na obszar przy skrzyżowaniu ulic 5KD-L i 10KD-D;
- 11) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10% (dla zabudowy usługowej) i 20% (dla zabudowy z funkcją mieszkaniową) na terenie 4U,UC,MW;
- 12) usytuowania czwartej dominanty przestrzennej na terenie 4U,UC,MW pomiędzy wydzieleniem wewnętrznym A i C;
- 13) odstąpienia od lokalizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego na terenie 4U,UC,MW;
- 14) odstąpienia od lokalizacji wydzielenia wewnętrznego „KPJ” jako ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego w ramach terenu 7.1U,UC,MW;
- 15) wprowadzenia na całym obszarze 7.1U,UC,MW lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Przyjęto następującą argumentację uznania ww. uwag za bezprzedmiotowe:**

**Ad. pkt 1** Lokalizacja elementów technicznego wyposażenia budynków na dachach budynków obejmuje też możliwość lokalizacji takich urządzeń na dziedzińcach wewnątrz kwartałów zabudowy, na stropodachach, które są jednocześnie dachem części garażowej budynku.

**Ad. pkt 2** Zapisy planu umożliwiają lokalizację w fasadach budynku bram garażowych wzdłuż wydzielenia wewnętrznego „KPJ”. Ustalenia planu jedynie zakazują lokalizacji wjazdów do parkingów podziemnych, czyli lokalizacji pochylni wraz z wjazdem, na samym terenie wydzielenia wewnętrznego „KPJ”. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, przy czym doprecyzowano brzmienia zapisu, w taki sposób by nie budził on wątpliwości interpretacyjnych.

**Ad. pkt 3** Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie tego obszaru i wykreowanie kontynuacji obszaru centrum śródmiejskiego, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Kompozycja zastosowana w projekcie planu będzie elementem wyróżniającym ten obszar na tle miasta, wpisując się jednocześnie w istniejącą już strukturę przestrzenną. Intencją zapisów ograniczających na tym terenie lokalizację różnego rodzaju usług (w tym pogrzebowych) jest wykluczenie funkcji, które mogą powodować konflikty funkcjonalno-przestrzenne, a także społeczne. Usługi pogrzebowe powinny być zlokalizowane w powiązaniu z budynkami kultu religijnego (kościół, kaplice czy cerkwie) a tego typu funkcji na powyższym obszarze nie przewidziano. Planowana zabudowa będzie intensywna, z dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej, dlatego też wnioskowana funkcja nie wpisuje się w taką zabudowę.

**Ad. pkt 4** Zgodnie z „Zasadami techniki prawodawczej” – „(...) należy posługiwać się poprawnymi wyrażeniami językowymi w ich podstawowym i powszechnie przyjętym znaczeniu”. W związku z powyższym posłużono się powszechnie zrozumiałym pojęciem, znajdującym swoje odzwierciedlenie również w definicji słownika języka polskiego „strefa”, przez którą rozumie się «obszar wydzielony z większego obszaru ze względu na charakterystyczne cechy». Pojęcie zastosowane w projekcie planu nie może budzić żadnej wątpliwości że „strefy wejścia do lokali usługowych” jest pojęciem odnoszącym się do budynku w rejonie wejścia do lokalu usługowego.

**Ad. pkt 5** Wyznaczone główne ciągi piesze oznaczone na rysunku projektu planu mają tworzyć powiązanie funkcjonalne poszczególnych terenów wraz z przyległymi do nich przestrzeniami publicznymi. Wytworzenie takich powiązań ma na celu wprowadzenie ruchu pieszego do poszczególnych kwartałów zabudowy, które są ważne z punktu widzenia funkcjonalno-przestrzennego. W §9 tekstu projektu planu został opisany „zakres zagospodarowania ciągów pieszych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu”. Jedynymi ciągami pieszymi pokazanymi na rysunku planu są główne ciągi piesze i to o nich jest mowa w §9. W ramach tych ciągów dopuszczono korekty przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych, z uwagi na konieczność zachowania istniejących powiązań funkcjonalnych na danych terenach przy jednoczesnym umożliwieniu korekty ich przebiegu, możliwych podczas procesów inwestycyjnym na danym terenie. Korekta przebiegu jest możliwa, gdyż zgodnie z §4 ust. 2 ww. tekstu „pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, które mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych, (...)”. Tak więc istnienie przebiegu ciągu pieszego na danym terenie jest ustaleniem planu, ale lokalizacja istniejącego przebiegu może ulec zmianie. Ustalenia w zakresie ciągów pieszych są jednoznaczne i czytelne, przy czym mając na uwadze podnoszone argumenty, nastąpi dodanie w §9 słowa „główne”.

**Ad. pkt 6** Zasady rozrządu opisane w części tekstowej dotyczą zasad umiejscowienia w pasie drogowym i ułożenia względem siebie infrastruktury technicznej, a w konsekwencji rysunek sieci infrastruktury technicznej jest

przedstawieniem zasad ułożenia poszczególnych sieci infrastruktury względem siebie i względem linii rozgraniczającej pasa drogowego, a nie ustaleniem ich konkretnej lokalizacji. Lokalizacja sieci nie jest ustaleniem planu, a ma wyłącznie charakter informacyjny. Ustalenia projektu planu dostosowują planowaną infrastrukturę do przewidywanego pełnego zainwestowania na danym terenie. Projekt planu miejscowego zabezpiecza teren w pasie drogowym pod lokalizację pełnego uzbrojenia. Natomiast nie zawsze dane przedsięwzięcie inwestycyjne będzie wymagało realizacji wszystkich typów mediów lub będzie wymagało przeprowadzenia infrastruktury w innym miejscu ze względu na warunki terenowe, techniczne czy ekonomiczne. W związku z powyższym zapis „dopuszczający zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania zasad rozrządu...” określa możliwość prowadzenia danej lub danych sieci infrastruktury w innym miejscu, z uwzględnieniem pozostałych mediów w pasie drogowym. Jest więc możliwa zmiana lokalizacji poszczególnych sieci infrastruktury technicznej, jednakże jedynie w przypadku zapewnienia miejsca w pasie drogowym wszystkim przewidzianym rodzajom sieci w planie miejscowym, czyli przy zachowaniu zasad rozrządu wynikających z planu.

Nie można też mówić o rozbieżności części tekstowej i rysunkowej w tym zakresie, gdyż legenda na rysunku projektu planu obejmuje oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów, w tym projektowane sieci infrastruktury technicznej, a nie odnosi się do mapy zasadniczej pozyskanej z zasobów geodezyjnych, na której m.in. występuje też istniejąca infrastruktura, gdyż nie są to ustalenia planu, a jedynie stan istniejący będący treścią mapy zasadniczej.

**Ad. pkt 7-8** Konsekwencją wprowadzenia zabudowy śródmiejskiej i przekształcenia tego obszaru jest zapewnienie niezbędnego terenu pod cele publiczne. W tym przypadku projektowana droga 6KD-L zapewni właściwe rozwiązania komunikacyjne w powiązaniu z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Główny szkielet obsługi komunikacyjnej stanowią drogi lokalne a przebieg drogi 6KD-L ma swoją dalszą kontynuację drogą 7KD-L. Dlatego też zmiana przebiegu przedmiotowej drogi nie znajduje uzasadnienia. Ponadto obszar 3.2U,ZP w dużej mierze został przeznaczony pod tereny zieleni urządzonej w związku z wnioskami dotyczącymi tego obszaru. Należy też wyjaśnić, iż przebieg jezdni, miejsc postojowych i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic na rysunku projektu planu ma charakter informacyjny. Ustaleniem projektu planu jest przebieg linii rozgraniczającej dróg, a rozwiązania szczegółowe dotyczące rozwiązań drogowych będą znane na etapie projektów budowlanych tych inwestycji. Na tym etapie będzie można wybrać najbardziej optymalne rozwiązanie drogowe dla tych terenów, przy zakładanym przebiegu drogi 6KD-L jest też możliwe zastosowanie ronda.

**Ad. pkt 9-11** Wydzielenie wewnętrzne „ZP” zostało zlokalizowane w powiązaniu z pozostałymi obszarami planowanej zieleni urządzonej na terenach 2.4ZP, 3.1ZP oraz 3.2U,ZP. Wszystkie te obszary będą stanowiły pewien większy obszar zieleni, co wpłynie korzystnie na przewidywane rozwiązania, szczególnie biorąc pod uwagę zakładaną intensywność planowanej zabudowy. Zmiana lokalizacji wydzielenia „ZP” w związku z powyższym nie jest więc wskazana. Należy też podkreślić, iż w ramach wydzielenia wewnętrznego teren biologicznie czynny ma wynieść minimum 60%, pozostały obszar 40% może być dowolnie zagospodarowany i może być wykorzystany np. pod funkcje komunikacyjną. Rozwiązanie takie będzie powiązane z zlokalizowaną zabudową, a obszar wydzielenia „ZP” będzie można bilansować w ramach całej inwestycji na terenie 4U,UC,MW.

Ponadto, tereny biologicznie czynne w miastach przyczyniają się do zwiększenia powierzchni terenów zieleni, rozwoju małej retencji, ograniczenia efektów tzw. miejskich wysp ciepła, poprawy jakości powietrza, rozwoju bioróżnorodności oraz wsparcia procesów napowietrzania i wentylacji miasta. Należy podkreślić, że przestrzeń kształtowana jest nie tylko poprzez czynnik ekonomiczny. Jednym z podstawowych elementów planowania jest zasada zrównoważonego rozwoju, której celem jest zaspokojenie potrzeb społeczności przy jednoczesnym zachowaniu znaczenia środowiska przyrodniczego. Powierzchnie takie można realizować m.in. na terenie z nawierzchnią ziemną, a także na powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią. Wskazana wartość minimum – 15% i 25% powierzchni biologicznie czynnej jest optymalnym rozwiązaniem biorąc pod uwagę charakter zabudowy.

**Ad. pkt 12** W projekcie planu wysokość projektowanych budynków jest stopniowana i zawiera się na większości terenów w przedziale od 20 m do 25 m. Obniżenie parametrów zabudowy do 20 m występuje w rejonie zbiegu ulic Zwycięstwa i Alei Solidarności, a możliwość lokalizacji wyższej zabudowy do 25 m i punktowo również 55 m istnieje na fragmentach terenów przy ulicy Choroszczańskiej oraz dróg 6KD-L i 7KD-L. Wysokości zabudowy dla całego obszaru wyznaczano w oparciu o wyniki analiz przestrzennych, które uwzględniały: oś widokową na kościół Św. Rocha – najważniejszą dominantę ogólnomiejską, istniejącą zabudowę i uwarunkowania tego terenu jako centrotwórczego obszaru zabudowy śródmiejskiej. Układ lokalizacji dziewięciu dominant tworzy spójne założenie przestrzenne a zastosowana kompozycja w projekcie planu będzie elementem wyróżniającym ten obszar na tle miasta, wpisując się jednocześnie w istniejącą już strukturę przestrzenną.

**Ad. pkt 13** Główne ciągi piesze oznaczone na rysunku projektu planu mają tworzyć powiązanie funkcjonalne poszczególnych terenów wraz z przyległymi do nich przestrzeniami publicznymi. Wytworzenie takich powiązań ma na celu wprowadzenie ruchu pieszego do poszczególnych kwartałów zabudowy, które są ważne z punktu widzenia funkcjonalno-przestrzennego. Przedmiotowy ciąg nie oznacza konieczności lokalizacji chodnika we wskazanym miejscu, gdyż oznaczenie to ma charakter informacyjny. Na etapie projektowania obiektów w danym kwartale powinna być przewidziana możliwość ruchu pieszego i może być to zarówno ciąg pieszy w środku budynku jako pasaż, chodnik przy budynku w ramach realizowanego zamierzenia, czy też inna przestrzeń, gdzie pieszy może się poruszać w ramach wskazanej przestrzeni.

**Ad. pkt 14** Uwagi tej samej treści zostały rozpatrzone i nieuwzględnione Zarządzeniem Nr 1385/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Kwartał zabudowy położony pomiędzy Al. Solidarności a ul. Zwycięstwa nie ma wytworzonego spójnego wewnętrznego układu komunikacyjnego. Projekt miejscowego planu zakłada rozwiązania komunikacyjne, które pozwolą przekształcić ten teren w obszar śródmiejski, projektowane drogi publiczne zapewnią zaś właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów planistycznych oraz umożliwią powiązanie tych obszarów z układem ogólnomiejskim. Z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne, własnościowe i inne ograniczenia nie jest możliwe zaprojektowanie nowego układu drogowego jedynie w oparciu o własności gminy, dlatego też w celu umożliwienia powiązań w szerszym zakresie na części terenów wskazano niezbędne ciągi komunikacji pieszo-jezdnej, które stanowić będą układ uzupełniający. Rozwiązanie to zapewni prawidłową obsługę komunikacyjną i możliwość wytworzenia spójnych powiązań dla terenów centrum śródmiejskiego, przy jednoczesnym wykorzystaniu tego terenu w ramach przewidywanej zabudowy (np. poprzez lokalizację kondygnacji podziemnych).

**Ad. pkt 15** Uwagi tej samej treści zostały rozpatrzone i nieuwzględnione Zarządzeniem Nr 1385/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W ramach projektu planu został wytypowany obszar koncentracji funkcji usługowej o różnorodnym charakterze, z ogólnomiejskim zasięgiem oddziaływania – tereny 7.1U,UC,MW i 8.2U,UC, które są położone w bezpośrednim sąsiedztwie dworca. Ponadlokalny charakter tego obszaru został utrzymany, gdzie jako funkcję wiodącą wskazano zabudowę usługową, w ramach której mogą zostać zlokalizowane obiekty usługowe zintegrowane i powiązane z centrum komunikacyjno-przesiadkowym w obrębie dworca PKP m.in. hotele. Rozwiązania takie zapewniają ochronę i utrzymanie obszarów z przeznaczeniem na aktywność gospodarczą, o wielofunkcyjnym usługowym charakterze wraz z możliwością jego intensyfikacji. Przeznaczenie terenu pod usługi pozwoli zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i będzie służyć zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej i ponadlokalnej. Dopuszczenie na całym obszarze zabudowy mieszkaniowej ograniczyłoby, a nawet uniemożliwiłoby rozwój takiej zabudowy.

**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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.**

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

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie ujemny i wyniesie około 58 211 154 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa”. Analiza skutków finansowych wykazała, że w przewiduje się konieczność m.in. budowy nowych nawierzchni dróg wraz z wykupami terenów pod ich realizację oraz konieczność wykonania infrastruktury technicznej. Ponadto zakłada się wpływy wynikające m.in. z podatków od nowo wybudowanych budynków, czynności cywilno-prawnych czy też opłat planistycznych. Wykazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie. Powyższa analiza jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji.

**Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

#### **Nie uwzględniono uwag dotyczących:**

1) odstąpienia od projektowanej lokalizacji drogi 12KD-D pomiędzy terenami 6U,MW i 7.1U,UC,MW (dotyczy działek nr 503/1, 511, 513/4, 514/4, obręb 3);



- 2) zmiany przebiegu drogi 7KD-L poprzez przesunięcie jej na działki sąsiednie zlokalizowane na terenie 8.1U,MW (dotyczy działki nr 511, obręb 3);
- 3) odstąpienia od ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej na terenach 6U,MW i 7.1U,UC,MW;
- 4) odstąpienia od poszerzenia ulic Jadwigi Klimkiewiczowej 10KD-D i Choroszczańskiej 5KD-L (dotyczy działek nr 479/11, 480/1, obręb 3);
- 5) zwiększenia wysokości budynków do maksimum 35 m, na terenie 8.1U,MW;
- 6) doprecyzowania wysokości drzew do 3 m, na terenie 8.1U,MW w tym wydzielenie wewnętrzne „KPJ” oraz drodze 7KD-L;
- 7) zmiany parametrów drogi 12KD-D w miejscu połączenia z ul. Choroszczańską poprzez przesunięcie jej w kierunku północnym (dotyczy działki nr 501/4, obręb 3);
- 8) uwzględnienia wejścia głównego do budynku poprzez korektę przebiegu drogi 12KD-D (dotyczy działki nr 501/4, obręb 3);
- 9) dopuszczenia ustaleń dotyczących sytuowania elementów technicznego wyposażenia służących do pozyskiwania energii z promienia słonecznego nie tylko na dachach budynku;
- 10) korekty zapisów dotyczących lokalizacji i formy Pomnika Żołnierzy I Pułku Piechoty Legionistów, na obszarze wydzielenia wewnętrznego „ZP” w ramach terenu 4KD-L;
- 11) zmiany przebiegu linii zabudowy, na terenach 1.5U,MW i 4KD-L, poprzez przeprowadzenie jej w ten sam sposób co przy ul. Zwycięstwa 10;
- 12) przesunięcia przebiegu drogi 6KD-L w kierunku wschodnim, na działkę nr 479/22 (dotyczy działek nr 482/5 i 494, obręb 3);
- 13) zwiększenia wysokości budynków do 25 m n.p.t., na terenie 1.5U,MW;
- 14) obniżenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości do 10%, na terenie 1.5U,MW;
- 15) odstąpienia od lokalizacji wydzielenia wewnętrznego „KPJ” wraz projektowaną komunikacją pieszo-jezdną w ramach terenu 7.1U,UC,MW;
- 16) wprowadzenia na całym obszarze 7.1U,UC,MW lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - (dotyczy przede wszystkim działek nr 514/3, 514/4, 514/5, 514/7, 514/10, 514/11, 514/16, 514/17, 514/21, 514/22, 514/24 i fragmentu działek nr 514/20, 514/25, 514/26, 514/27, 514/28, 545, 513/4, 514/14, obręb 3);
- 17) braku wyjaśnienia w planie poszczególnych oznaczeń KD-G, KD-Z, KD-L i KD-D;
- 18) konieczności wydzielenia poszczególnych terenów poprzez zastosowanie linii rozgraniczających zamiast terenów wydzielen wewnętrznym „ZP”, „KP” i „KPJ”, gdyż różnią się w sposób istotny przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania;
- 19) odstąpienia od wymogu zastosowania w 45% powierzchni szkła na elewacji, przy realizacji dominant przestrzennych na terenie 4U,UC,MW.