

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2025 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zintegrowanego planu inwestycyjnego (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,38 ha., ograniczony działkami o nr ewid.: 276/8, 430/2, 280/2, częściami działek 280/1, 277/1 i 271/1, działkami 271/10, 298/6, 325/1, 325/2, 332/88, 331/7, 331/1, 331/3, 332/5, 332/95, 332/87, 332/97, częścią działki, 2299, działką 2311/3, częściami działek 2311/5 i 2300, działkami 358/6, 2311/1, częściami działek 341/2, 341/3, 340/8, 2224/5, działkami 341/5, 340/2, 307/2, 308/9, 309/7, 310/7, 311/9, 312/12, częścią działki 298/13, działkami 261/10, 261/9, 2223/3, 2223/2, 2223/1, 271/9, 271/13, 272/7 oraz częściami działek 271/12 i 276/3 (poza granicami planu).

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Białystok;
- 3) **załącznik nr 3** – zawierający dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 3) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940.

- 4) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na którym obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 2 lit. a;
- 7) **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 6;
- 8) **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 i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 9) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **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;
- 12) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 13) **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;
- 14) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 16) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych, elektrycznych);
- 17) **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;
- 18) **zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy /działki, kwartału, terenu/, która wypełnia cały ich front od strony przestrzeni publicznych bez pozostawiania przerw, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4;
- 19) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 20) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 2 lit. a;
- 5) strefa zabudowy pierzejowej oznaczona szrafem;
- 6) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7, z odstępstwem dla następujących wyjątków z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 1 lit. e, pkt 2 lit. c:
 - a) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, loggia, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 40 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
 - b) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, markiza, pilaster, zadaszenie, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą;
- 7) klasyfikacja dróg – terenów komunikacji drogowej publicznej;
- 8) zasady rozrzędu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny: w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz terenów, głównych ciągów pieszych, pieszo - jezdnych, proponowane nasadzenia drzew.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4 i 5 z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 2 lit. a, za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją, w których numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia, a symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U** – teren usług,
- 3) **KDG** – teren drogi głównej
- 4) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 5) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, która może być uzupełniona **klasą przeznaczenia uzupełniającą** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. **Klasa przeznaczenia wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami § 17.

4. Oddzielone łącznikiem **podstawowe klasy przeznaczenia terenu** mogą być realizowane łącznie lub zamiennie z zastrzeżeniem § 6. ust. 2 i § 33. ust. 3. pkt 3.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parteru budynku pod usługi na terenie **2MW-U**, dotyczą części budynku położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznej drogi **1KDG** (ulica Bohaterów Monte Cassino) i wydzielenia wewnętrznego (**E**) (ciąg pieszo – jezdny) bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

3. W zakresie zabudowy terenu **1MW-U** ustala się:

- 1) zróżnicowanie rozwiązań architektoniczno – materiałowych, parteru od wyższych kondygnacji;
- 2) utrzymanie wszystkich elewacji budynku powyżej parteru w jednolitej charakterystyce architektoniczno – materiałowej bez wyróżniania żadnej z nich.

4. W zakresie zabudowy terenu **2MW-U**:

1) ustala się:

- a) **strefę zabudowy pierzejowej** wzdłuż przestrzeni publicznych: terenu **1ZP**, drogi **1KDG** (ulica Bohaterów Monte Cassino) i wydzielenia wewnętrznego (**E**) (ciąg pieszo – jezdny) oznaczoną graficznie na rysunku planu szrafem,
- b) realizację **zabudowy pierzejowej** w wyznaczonej na rysunku planu **strefie zabudowy pierzejowej** bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych o których mowa w **lit. a** bez konieczności budowy budynków na głębokości całej strefy,
- c) ujednolicenie rozwiązań architektoniczno – materiałowych parteru (**usługi**) i zróżnicowanie tych rozwiązań od wyższych kondygnacji,
- d) ujednolicenie rozwiązań architektoniczno – materiałowych w wydzieleniach wewnętrznych (**A, B i C**) i zróżnicowanie w stosunku do wydzielen w wewnętrznych (**D**), z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. a**,
- e) cofnięcie, ścian tworzących elewacje frontowe od strony terenu przestrzeni publicznej drogi **1KDG** (ulica Bohaterów Monte Cassino) na wydzieleniach wewnętrznych (**D**), z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. a**, o minimum 1,5 m. w stosunku do powierzchni ścian elewacji frontowych na wydzieleniach wewnętrznych (**A, B i C**), (cofnięcie dotyczy również elementów zewnętrznych i obiektów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 6);

2) dopuszcza się:

- a) tolerancję szerokości wydzielen wewnętrznych (**D**) pomiędzy wydzieleniami (**A i B**) oraz (**B i C**) zawierającą się w przedziale od 11 m. do 15 m. i równą w obu przypadkach.
- b) w **strefie zabudowy pierzejowej** cofnięcie ścian maksymalnie o 3 m. w głąb strefy w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych z zastrzeżeniem **lit. c, d i e** (nie dotyczy narożnika północnego oznaczonego literami **I-J-K**, na którym dopuszcza się rozwiązania indywidualne),
- c) w przypadku, o którym mowa w **lit. b** cofnięcie dotyczy również elementów zewnętrznych i obiektów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 6 oraz warunek zachowania rozwiązań, o których mowa w **pkt 1 lit. e**,
- d) w **zabudowie pierzejowej** stosowanie podcieni w parterze usługowym,
- e) w **zabudowie pierzejowej** bramy wjazdowe, wyjazdowe, przejścia piesze o szerokości maksymalnej 10 m. i wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych [parter i I piętro liczone od strony przestrzeni publicznych: drogi **1KDG** oraz ciągu pieszo - jezdne na wydzieleniu wewnętrznym (**E**)];

3) w **strefie zabudowy pierzejowej** zakazuje się realizacji zabudowy w sposób inny niż określony w pkt. 1 i 2.

5. W zakresie zabudowy terenu **3MW-U** ustala się stosowanie rozwiązań architektoniczno – materiałowych tożsamy jak w zabudowie terenu **2MW-U** na wydzieleniach wewnętrznych (**A, B i C**).

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

7. Na fragmentach terenu położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników, /nie dotyczy postanowień § 3. ust.3 pkt 11/;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych oraz paczkomatów.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
 - a) kolorystykę ścian budynków:
 - maksimum 4 kolory na elewacji,
 - w odcieniach beżu, bieli, brązu, pomarańczy, szarości, żółci oraz dodatkowo kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: beton, cegła, ceramiczna okładzina, drewno, kamień, metal, szkło,
 - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług oświaty,
 - b) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dodatkowe akcenty kolorystyczne na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług edukacji,
 - b) kompozycje roślinne z zieleni naturalnej bez ograniczeń powierzchni elewacji, dachu;

2. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

- 1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych – o których mowa w § 3. ust. 1 pkt 19.

3. 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.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni:

- 1) stosowanie zieleni w formie kompozycji wielostopniowych: drzewa, krzewy, rośliny okrywowe;
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3. ust. 1 pkt 11;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów w drogach publicznych, parkingów podziemnych, wielopoziomowych oraz na budynkach i dachach) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu po jego obrysie lub w granicach inwestycji.
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,

- b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
- c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;

2. Dopuszcza się wycinkę drzew ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, zabudowy, powiązań funkcjonalnych ciągów pieszych i dróg rowerowych, zagrożenia ludzi lub mienia, sanitarnych, a także ze względów estetycznych i kompozycyjnych.

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

§ 10. 1. Na terenach **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**, **1ZP** i **2ZP** ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie **śródmiejskiej** miast powyżej 100 tys. mieszkańców z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Na terenach **1KDG**, **1KDZ** i **1KDD** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

3. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu edukacji ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

Rozdział 3.

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

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

§ 12. 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

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

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami:
 - a) **1KDG** - fragment ul. Bohaterów Monte Cassino,
 - b) **1KDZ** - fragment ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego,
 - c) **1KDD** – istniejąca w części i projektowana droga dojazdowa;
- 2) tereny zieleni urządzonej **1ZP** i **2ZP**;
- 3) części terenów **1MW-U** i **2MW-U** położone pomiędzy ścianą budynku o funkcji usługowej a linią rozgraniczającą terenu komunikacji drogowej publicznej, z wyjątkiem budynków usługowych z zakresu oświaty;
- 4) część terenu **2MW-U** oznaczona jako wydzielenie wewnętrzne (**E**) (ciąg pieszo jezdny).

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej o charakterze ogólnodostępnym,
 - d) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),

e) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego, strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;

f) stojaków na rowery;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1.

3. Ustala się zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, jako terenów ogólnodostępnych, w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych oraz zachowaniem ciągłości powiązań komunikacyjnych pieszych i rowerowych.

4. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 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.

5. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, zostały określone w § 36.

5. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, zostały określone w § 33 i 34.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 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

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

§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się następujące klasy przeznaczenia terenu:

1) teren usług rzemieślniczych takich jak:

a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,

b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków, pomników),

c) komisów i myjni samochodowych;

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) teren usług pogrzebowych i kultu religijnego takich jak:

a) domy pogrzebowe,

- b) kaplice wyznaniowe,
- c) krematoria, spalarnie zwłok;
- 4) teren usług z zakresu zamieszkania zbiorowego innych niż: hotel, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, dom rencistów.

2. Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:

- 1) garaży typu „blaszak”;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych § 13. ust. 2 pkt 1.

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

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

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu;

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

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia;
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych na najniższych kondygnacjach budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia,

- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Sukiennej 4 i ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 4-4 b oraz 8c (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Grunwaldzkiej 18 i ul. Bohaterów Monte Cassino 5 a (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) ulicami układu podstawowego: - **1KDG** (ulica Bohaterów Monte Cassino) i **1KDZ** (ulica Kardynała Stefana Wyszyńskiego),
 - b) ulicą układu obsługującego - **1KDD**,
- 2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego - **1KDG** (ul. Bohaterów Monte Cassino), **1KDZ** (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego) oraz innymi ulicami układu podstawowego i wybranymi ulicami układu obsługującego położonymi poza granicami planu.

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

- 1) **1KDG** – ulica klasy głównej o przekroju 2/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) **1KDZ** – ulica klasy zbiorczej o przekroju 2/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) **1KDD** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

4. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

§ 22. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) usługi:
 - a) administracja, biura – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) szkoły, przedszkola, żłobki – 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - e) opieka zdrowotna – 2 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 4 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) zamieszkanie zbiorowe – 10 miejsc do parkowania na 100 łóżek;
- 3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 2 – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W odniesieniu do terenu **1ZP** i **2ZP** miejsca postojowe ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych bez określania wskaźnika.

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

§ 23. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy nowo projektowanej:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;
- 2) zabudowa usługowa wymieniona w **§ 22 ust. 1 pkt 2 i 3** – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
 - b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicy Bohaterów Monte Cassino i ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego

§ 26. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Bohaterów Monte Cassino i ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków lub innych systemów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 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 11,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków, rowów, stawów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ulicy Bohaterów Monte Cassino i ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach;
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejских sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Bohaterów Monte Cassino i ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejских systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejских sieci gazowych w ulicy Bohaterów Monte Cassino i ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3, RPZ-5 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.**

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

- 1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) urządzeń teletechnicznych (Internet, telewizja kablowa itp.) za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) łączności bezprzewodowej telefonii i Internetu z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 32. 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

§ 33. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1MW-U ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**
- 2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej, garażu, parkingu i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone – zgodnie z § 17.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 65 %,

- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do maksimum 8,0,
- c) całkowita intensywność zabudowy: – od 0 do maksimum 10,0,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%,
- e) wysokość zabudowy:
 - budynki - maksimum 45,0 m, (do 14 kondygnacji nadziemnych),
 - budowle - zgodnie z § 16,

f) dachy – płaskie,

g) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;

3) usługi – minimum na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej.

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

§ 34. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **2MW-U** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**
- 2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do maksimum 4,0,
- c) całkowita intensywność zabudowy: – od 0 do maksimum 6,0,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%,
- e) wysokość:
 - budynków:
 - na wydzieleniach wewnętrznych **A, B i C** – maksimum 37,0 m. (do 11 kondygnacji nadziemnych)
 - na wydzieleniach wewnętrznych **D i F** – maksimum 25,0 m. (do 8 kondygnacji nadziemnych),
 - na wydzieleniu wewnętrznym **G** – maksimum 23,0 m. (do 7 kondygnacji nadziemnych),
 - na wydzieleniu wewnętrznym **H** - maksimum 20,0 m. (do 6 kondygnacji nadziemnych),
 - budowle - zgodnie z § 16,

f) dachy – płaskie,

g) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;

3) ciąg pieszo - jezdny na wydzieleniu wewnętrznym (**E**);

4) usługi - co najmniej w parterze budynku od strony terenu drogi **1KDG** /ulica Bohaterów Monte Cassino/ oraz od strony ciągu pieszo - jezdnego na wydzieleniu wewnętrznym (**E**);

5) w **strefie zabudowy pierzejowej** wzdłuż przestrzeni publicznych: terenu **1ZP**, drogi **1KDG** (ulica Bohaterów Monte Cassino) i wydzielania wewnętrznego (**E**) (ciąg pieszo – jezdny) - **zabudowa pierzejowa** zgodnie z § 6 ust. 4.

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

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **3MW-U** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**

2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do maksimum 3,0,

c) całkowita intensywność zabudowy: – od 0 do maksimum 5,0,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15 %,

e) wysokość zabudowy:

- budynki - maksimum 20,0 m. (do 6 kondygnacji nadziemnych),

- budowle - zgodnie z § 16,

f) dachy – płaskie,

g) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;

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

§ 36. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren zieleni urządzonej;**

2) uzupełniające – teren komunikacji pieszej wewnętrznej, infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, **stanowią ogólnodostępną przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.**

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, **pełnią funkcję przyrodniczo – rekreacyjną.**

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

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

1) ustala się:

a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 80 %,

b) kształtowanie zagospodarowania poprzez:

- ochronę i wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie,

- stosowanie zieleni o zróżnicowanej formie i kompozycji o wysokim stopniu bioróżnorodności z uwzględnieniem lokalnych gatunków i warunków siedliskowych z wyłączeniem gatunków introdukowanych, inwazyjnych,

- stosowanie budek lęgowych oraz domków dla lokalnej fauny,

- c) kształtowanie pieszych ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych uwzględniając standardy projektowania, o których mowa w § 13 ust. 3 i 4 zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

- d) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1,

- e) miejsca postojowe – zgodnie z § 22 ust. 2,

2) dopuszcza się:

- a) ścieżki i ciągi piesze z nawierzchniach przepuszczalnych lub np. w formie trapy z drewna, konglomeratu,

- b) place zabaw i miejsc rekreacji,

- c) terenowe urządzenia sportowe,

- d) budowle i obiekty tymczasowe związane z rekreacyjnym zagospodarowaniem terenu.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

7. Zakazuje się budowy budynków, nasadzeń drzew owocowych.

8. 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).

§ 37. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – **teren drogi głównej**;

- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. 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).

§ 38. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – **teren drogi zbiorczej**;

- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. 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).

§ 39. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – **teren drogi dojazdowej**;

- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. 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).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 41. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XLVI/526/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Boh. Monte Cassino, Dąbrowskiego i Krakowskiej w Białymstoku., (Dz. Urz. W. P. z 2005 r. Nr 209, poz. 2381) zmieniona uchwałami: Nr LIII/680/10 z dnia 22 lutego 2010 r. (Dz. Urz. W. P. z 2010 r. Nr 71 poz. 1090), Nr XIII/114/11 z dnia 20 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. W. P. z 2011 r. Nr 183, poz. 2207), Nr XXIV/373/16 z dnia 30 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. W. P. z 2016 r. poz. 3146), Nr XI/145/19 z dnia 20 maja 2019 r. (Dz. Urz. W. P. z 2019 r. poz. 2960);

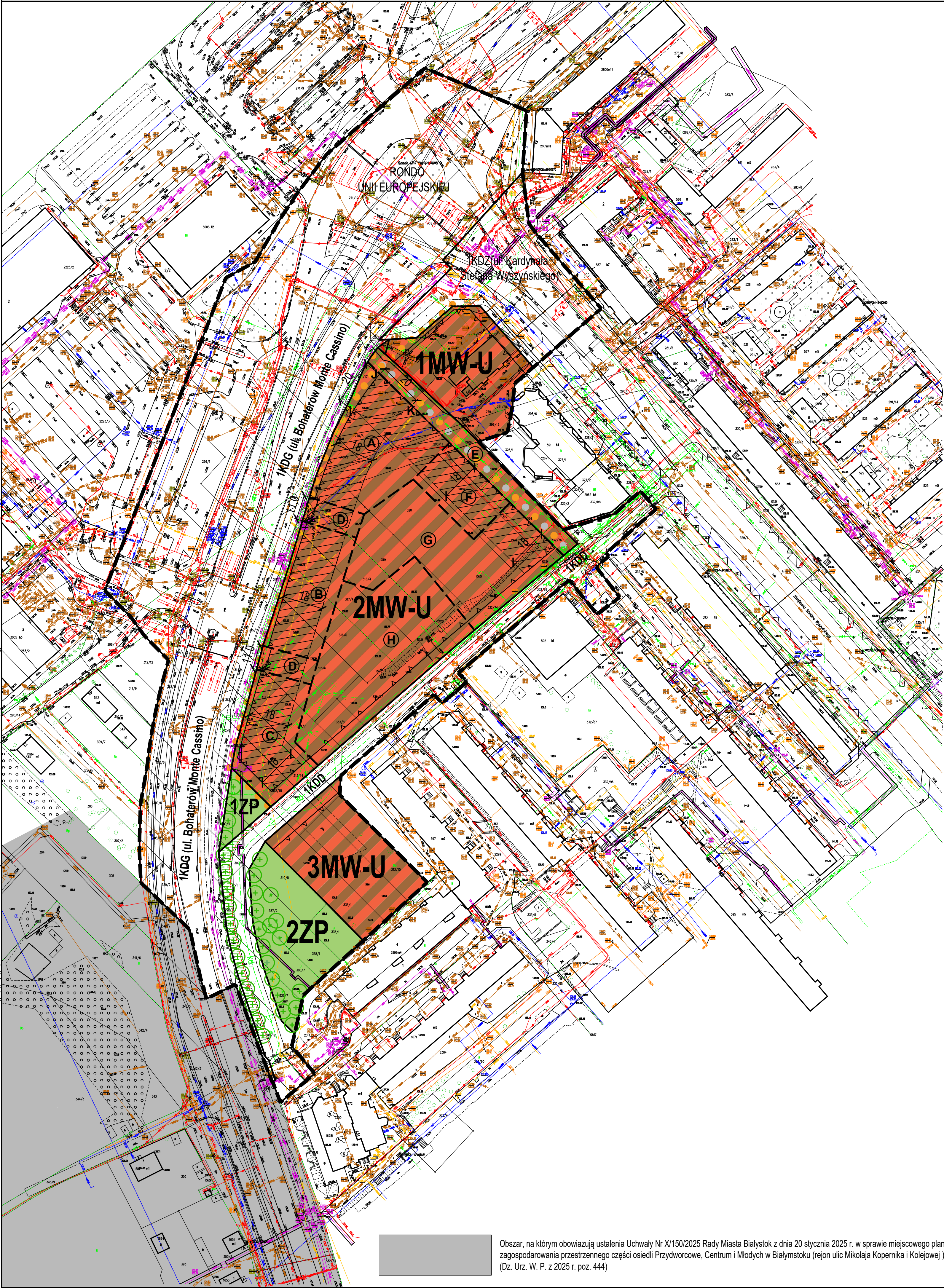
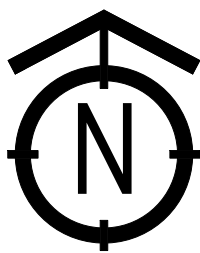
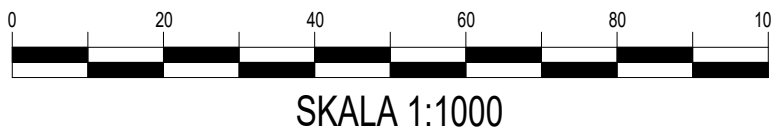
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY**

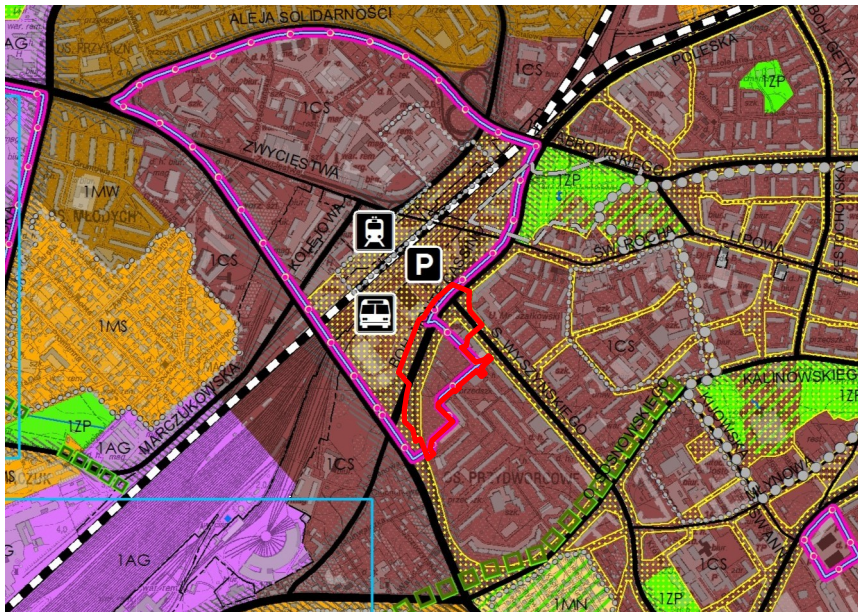
Katarzyna Jamróż

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY CZĘŚCI OSIEDLA PRZYDWORCOWE W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULICY BOHATERÓW MONTE CASSINO I KARDYNAŁA STAEFANA WYSZYŃSKIEGO

Źródło mapy zasadniczej: Miasto Białystok, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok; Licencja nr DGE-II.6642.1788.2024_2061_CL2
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa strefa 8(24°), układ wys.:PL-EVRF2007-NH



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA BIAŁEGOSTOKU
uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.
zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.



LEGENDA Granica obszaru zintegrowanego planu inwestycyjnego

OZNACZENIA

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

- IZP** Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu
(1 - Średniowiecze, 2 - Późne średniowiecze, 3 - Nowożytność, 4 - Wschód)
 Podstawowe przestrzenie publiczne
 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m²

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

- Tereny centrum śródmiejskiego
 Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
 Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
 Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
 Tereny aktywności gospodarczej

OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW

- Tereny zieleni urządzonej
 Obszary uzupełniające funkcjonowanie systemu przyrodniczego
 Wspomagający system przyrodniczy
 Kształtujący system przyrodniczy

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

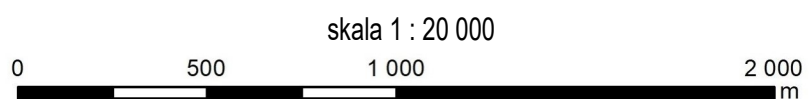
- Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A
 Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B
 Strefa ochrony ekspozycji E

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- G - ulice główne
 Z - ulice zbiorcze
 L - lokalne (ważniejsze)
 Korytarze ulic
 Linie kolejowe
 Dworce kolejowe
 Dworce autobusowe
 Węzły przesiadkowe

INNE OZNACZENIA

- Tereny zamknięte kolejowe
 Tereny zamknięte pozostałe



LEGENDA

OZNACZENIA:

- granica obszaru zintegrowanego planu inwestycyjnego
 linia rozgraniczająca
 nieprzekraczalna linia zabudowy
 linia wydzielenia wewnętrznego
 symbol wydzielenia wewnętrznego
 strefa zabudowy pierzejowej
 narożnik północny w strefie zabudowy pierzejowej
 projektowany ciąg pieszy główny
 projektowany ciąg pieszo-jezdny
 drzewa: istniejące/projektowane
 projektowana jezdnia drogi 1KDD
 projektowana nawierzchnia trawni w drodze 1KDD

LEGENDA

KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:

- MW** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 U teren usług
 KDG teren drogi głównej
 KDZ teren drogi zbiorczej
 KDD teren drogi dojazdowej
 ZP teren zieleni urządzonej

LEGENDA

INFRASTRUKTURA PROJEKTOWANA

- kd** projektowana kanalizacja deszczowa
 e projektowany kabel oświetleniowy

Obszar, na którym obowiązują ustalenia Uchwały Nr X/150/2025 Rady Miasta Białystok z dnia 20 stycznia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przymysłowe Centrum i Młodych w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - etap I (Dz. Urz. W. P. z 2025 r. poz. 444)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz ze środków zewnętrznych, w ramach umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 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

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA PRZYDWORCOWE W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC BOHATERÓW MONTE CASSINO I KARDYNAŁA STEFANA WYSZYŃSKIEGO

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.) zwanej dalej *ustawą* projekt planu zawiera część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4, /**CZĘŚĆ I**/;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania; /**CZĘŚĆ II**/
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, /**CZĘŚĆ III**/.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu, w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1), do którego zostało sporządzone uzasadnianie.

Projekt planu jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

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

CZĘŚĆ I

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 15 UST.1 PKT 1 ODNOSZĄCYCH SIĘ DO ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Informacja w zakresie art. 1 ust. 2 ustawy.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

Uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze intensywnym z usługami co najmniej w parterze od strony ul. Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz na kondygnacjach I i II w zabudowie zlokalizowanej w sąsiedztwie skrzyżowania tych ulic) i zagospodarowania towarzyszących zabudowie ogólnodostępnych terenów publicznych zieleni urządzonej.

Jednocześnie mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w Rozdziale 1 i 4 tekstu planu. Zasady zagospodarowania terenów ustalono w DZIALE III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia planu mają na celu umożliwienie realizacji nowej zabudowy o charakterze współczesnej zabudowy śródmiejskiej na terenie niezainwestowanym. Gabaryty nowej zabudowy położonej w strefach „ważnych widoków” nie naruszają widoku sylwety miasta ze strony zachodniej co wykazano w materiale analitycznym dołączonym do wniosku. Nową zabudowę zlokalizowano na rzędnych terenowych zbliżonych do posadowienia budynku przy ul. Bohaterów Monte Cassino 5 i 5A „*Galeriowiec*”. Maksymalną wysokość nowej zabudowy /teren 2MW-U/ określono na 37 m /do XI kondygnacji nadziemnych/ tj. porównywalną do wysokości „*Galeriowca*”. Układ brył od strony ul. Bohaterów Monte Cassino został ukształtowany w oparciu o wysokości budynków pod adresami Nr 3, 5 i 5A tj. odpowiednio budynkami VIII i XI kondygnacyjowymi. Jednak w przeciwieństwie do nich, bryłę XI-kondygnacyjną podzielono dwoma VIII-kondygnacyjowymi łącznikami pionowych wnęk. Od strony wnętrza zespołu w sąsiedztwie ulicy 1KDD wysokość zabudowy została obniżona do VI kondygnacji w nawiązaniu do V kondygnacji na pozostałej części osiedla.

Kompozycja zespołu budynków w postaci nasłonecznionych wnętrz otwartych w kierunku południowo – wschodnim tworzy nową jakość przestrzeni dla mieszkańców. Natomiast od strony północno - zachodniej wypełni obecną pustkę przestrzeni i stanie się obudową, „*elementem wyróżniającym istotnie kompozycyjnie przestrzeń urbanistyczną*” otoczenia dworców PKP i PKS oraz „Intermodalnego węzła komunikacyjnego w Białymstoku - centrum przesiadkowe”. Cały zespół zabudowy potraktowano jako dominantę stanowiącą kompozycyjny kontrapunkt „*Galeriowca*”. Nowa zabudowa będzie wizytówką miasta oraz „witaczem” podróży komunikacji autobusowej i kolejowej. Elementem kulminacyjnym zespołu „*stanowiącym punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej*” będzie, nowy budynek zaplanowany w miejscu parterowego baru, na działce stanowiącej własność Gminy Białystok. Maksymalną wysokość zabudowy /teren 1MW-U/ określono na 45 m. /do XIV kondygnacji nadziemnych/. Budynek ten łącznie z pozostałą zabudową istniejącą i projektowaną stworzy współczesną „*bramę wjazdową do śródmieścia*” z obwodnicy śródmiejskiej ulicą Kardynała Stefana Wyszyńskiego do centrum Białegostoku.

Należy zauważyć, że kontynuacja zabudowy wysokiej będzie możliwa w rejonie dalszej części ul. Bohaterów Monte Cassino i Łomżyńskiej po ich południowo -zachodniej stronie na podstawie ustaleń Uchwały Nr X/150/2025 Rady miasta Białystok z dnia 20 stycznia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Centrum i Młodych w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) -etap I, (Dz. Urz. W. P. z 2025 r. poz. 444). Zgodnie z w/w planem miejscowym możliwa jest tam budowa budynków o wysokości do 45,0 m.

Opracowany projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, pod względem urbanistycznym, tworzy kompozycyjny pomost w zakresie wielkomiejskiego charakteru, intensywności i wysokości zabudowy pomiędzy „*Galeriowcem*” oraz zabudową projektowaną w rejonie ulic: Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Bohaterów Monte Cassino, Łomżyńskiej, Wareckiej i Grunwaldzkiej..

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Uwzględniono w Rozdziale 2 tekstu planu. W projekcie planu ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących wpływać negatywnie na środowisko, wprowadzono zapisy dotyczące kształtowania zieleni na terenach dróg publicznych oraz zapisy dotyczące retencji wód opadowych. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na

poziomie spełniającym wymogi studium. Określono również m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie występują inne obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, lub obiekty ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, a także dobra kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240, z 2024 r. poz. 731);

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia dot. ochrony przed hałasem, kształtowanie przestrzeni publicznych uwzględniając standardy powszechnej dostępności, poprzez wskazanie klas przeznaczenia terenów wykluczonych na obszarze planu, poprzez zapewnienie rozwiązań technicznych w zabudowie oraz dot. karty parkingowej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Projekt planu poprzez ustalenia DZIAŁE III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU dotyczące przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających dalszy, rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie, z dostępem usług publicznych. Propozycja zmian jest odpowiedzią na zmiany potrzeb rynkowych miasta Białegostoku w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wzbogacenia programu ogólnodostępnej przestrzeni publicznej. Zaplanowana od lat budowa zespołu obiektów biurowo - handlowo – usługowych, w tym handlu wielkopowierzchniowego, nie doszła do skutku, pomimo wydanego pozwolenia na budowę.

7) prawo własności;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez analizę struktury własności. Obszar planu składa się z dwóch części: terenu obejmującego inwestycję główną i stanowiącego własność wnioskodawcy planu oraz terenu ogólnodostępnego obejmującego inwestycję uzupełniającą tj. tereny zieleni urządzonej oraz przedłużenia istniejącego dojazdu, drogi 1KDD, stanowiącego własność Gminy Białystok i innych podmiotów.

Do obszaru opracowania planu włączono również fragment działek, otaczających ulic: Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego, których stan własności i przeznaczenia nie ulega zmianie. Inwestycja została oddzielona od pozostałej części osiedla zaprojektowanym przedłużeniem istniejącego dojazdu na odcinku od przedszkola samorządowego do ul. Bohaterów Monte Cassino.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Uwzględnione w projekcie planu m.in. poprzez ustalenia dot. obrony cywilnej. Wszelkie przejęte rozwiązanie planistyczne zostaną potwierdzone po skierowaniu projektu planu do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym przestrzeni publicznych, rozbudową układu komunikacyjnego ułatwiającego obsługę obszaru inwestycji i pozostałej części osiedla oraz ustalenia dot. ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacji).

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) oraz zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w Rozdziale 9 tekstu planu.

Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach projektu planu.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zostanie spełnione poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w trakcie jego procedowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. *o dostępie do informacji publicznej* (Dz. U. z 2022 r. poz. 902) każdy ma prawo m. in. wglądu do procedowanych aktów planistycznych. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. *o ochronie danych osobowych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury, sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego).

Dokumentacja ta również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy regulujących przebieg procesu planistycznego.

Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Białegostoku.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym m.in. wody.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

Uwzględnione na całym obszarze objętym projektem planu poprzez ustalenia, które nie przewidują lokalizacji obiektów budowlanych i instalacji np. z przeznaczeniem na produkcję.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Obszar planu dotyczy terenów położonych w obrębie centrum śródmiejskiego, w tym zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności, zabudowy wielofunkcyjnej (usługowo-mieszkaniowej), terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych - nie stanowiących rolniczej przestrzeni produkcyjnej, które nie są również na ten cel przewidziane w kierunkach „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Białegostoku”.

2. Informacja w zakresie art. 1 ust. 3 ustawy.

Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oparto o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach planu zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez utrzymanie publicznie dostępnych terenów zieleni urządzonej o funkcji przyrodniczo - rekreacyjnej zarówno jako przeznaczenia podstawowego teren (1ZP i 2ZP) jak i przeznaczenia uzupełniającego teren w terenach oznaczonych (1MW-U, 2MW-U i 3MW-U)), określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Projekt w zakresie inwestycji głównej i uzupełniającej stwarza korzystne warunki dla realizacji zarówno interesu prywatnego i publicznego. Realizacja inwestycji wpisuje się w model miasta zwarte, wymienianego w dokumentach kierunkowych „Strategii ...” i „Studium ...”, przeciwdziałającego procesowi suburbanizacji i negatywnych skutków dla środowiska, ekonomii i społeczeństwa wywołanych tym zjawiskiem

Analizy środowiskowe uwzględniono w ramach zapisów zawartych m.in. w Rozdziale 2 Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu, gdzie odniesiono się do kwestii ochrony środowiska niezbędnych do regulacji z uwagi na uwarunkowania obszaru objętego planem oraz w DZIAŁ III, USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU.

Analizy ekonomiczne uwzględniono poprzez realizację idei intensywnego śródmiejskiego sposobu zagospodarowania obszaru planu z maksymalnym wykorzystaniem terenu zurbanizowanego oraz w ramach przepisów zawartych w DZIAŁ III, USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU poprzez ustalenia dotyczące wskaźników intensywności inwestycji głównej oraz zasad zagospodarowania inwestycji uzupełniającej na terenie publicznym.

Analizy społeczne uwzględniono poprzez lokalizację zespołu mieszkaniowego jako kontynuacji funkcji istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej wyposażonego w placówki edukacyjne, oświatowe, opieki nad dziećmi oraz handlowe i usługowe.

3. Informacja w zakresie art. 1 ust. 4 ustawy.

1) Ustalając przeznaczenie terenu inwestycji głównej uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Planowana w ramach projektu planu inwestycja główna we wskazanej lokalizacji ma „charakter plombowy – uzupełniający”. Dla terenów, których przeznaczenie zmieniono /obecnie 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U/ wskazano ustalenia przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych i uzupełnienie – rozbudowę drogi dojazdowej.

2) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami została zlokalizowana w miejscu umożliwiającym użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. W sąsiedztwie funkcjonuje sieć komunikacji publicznej realizowana poprzez przystanki autobusowe m.in. wzdłuż ulic: Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz położony nieopodal „Intermodalny węzeł komunikacyjny w Białymstoku - centrum przesiadkowe”.

3) Lokalizując inwestycję oraz ustalając sposoby zagospodarowania terenów zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4) Obszar objęty planem to jeden z ostatnich niezagospodarowanych fragmentów w tym rejonie Białegostoku. Projektowana inwestycja ma „charakter plombowy – uzupełniający” i jest przykładem uzupełnienia układu urbanistycznego o nową zabudowę po gruntownej przebudowie układu dróg publicznych oraz otoczenia dworców PKS i PKP. Obszar objęty planem jest w najwyższym stopniu przygotowany do zabudowy i charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne,

elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej zabudowy.

CZEŚĆ II.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA;

W opracowanej w marcu 2024 r. „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” w załączniku Nr 2 do uchwały stwierdza się, że plan miejscowy obejmujący tereny stanowiące istotę zintegrowanego planu inwestycyjnego tj. tereny oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U oraz 1ZP i 2ZP jest częściowo nieaktualny, wymagający zmian.

Ponadto we wnioskach w/w. dokumentu stwierdza się cyt.:

„ (...) Niezależnie od przyjętego harmonogramu opracowania planów miejscowych, zgodnie z reformą systemu planowania, która weszła w życie we wrześniu 2023 r. w pierwszym etapie nastąpi konieczność podjęcia prac nad opracowaniem planu ogólnego gminy (nowego dokumentu planistycznego obejmującego cały jej obszar) oraz procedowania innych form aktów planistycznych, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych (będących szczególną formą planu miejscowego), których obowiązek procedowania może wynikać z wniosków inwestorów.

Na podstawie „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Mając na względzie złożony wniosek w sprawie niniejszego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego podjęcie dalszej procedury formalno – prawnej jest uzasadnione.

W § 7. ust. 3. oraz w § 13 ust. 3 i 4 projektu planu zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

CZEŚĆ III

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w rejonie ulic Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego Gmina Białystok prawdopodobnie może nie ponieść kosztów inwestycyjnych, gdyż realizacja ustaleń planu: inwestycja główna na terenach 2MW-U i 3MW-U oraz przebudowa lokalnej infrastruktury technicznej pozostaje po stronie wnioskodawcy. Inwestycja uzupełniająca polegająca na zagospodarowaniu terenów publicznych 1ZP i 2ZP oraz budowa przedłużenia istniejącego dojazdu, w projekcie planu droga 1KDD, będą przedmiotem negocjacji umowy urbanistycznej, na etapie których nastąpi doprecyzowanie zakresu. Wyjaśnić należy, że np. finansowanie dróg publicznych pozostanie na zasadach dotychczasowych.

W odniesieniu do podatków od nieruchomości w 2025 r. miały zastosowanie stawki podatku określone Uchwałą Nr VI/75/24 Rady Miasta Białystok z dnia 27 września 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie miasta na 2025 r. Wartość podatków dla nieruchomości położonych przy ulicach: Bohaterów

Monte Cassino, Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Stołecznej i Sosnowej stanowiących własność i współwłasność wnioskodawcy przedstawiała się następująco:

- od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej:
 $16\,342,00\text{ m}^2 \times 1,38\text{ zł/m}^2 = 22\,551,96\text{ zł}$
- od nieruchomości z zabudową mieszkaniową wg pozycji - grunty pozostałe:
 $527\text{ m}^2 \times 0,73\text{ zł/m}^2 = 384,71\text{ zł}$
Łącznie: 22 936,67

Ze względu na brak danych nie uwzględniono nieruchomości, na której położony jest bar oznaczony w projekcie planu 1MW-U.

W projekcie ZPI do ustalenia nowych dochodów z tytułu podatku od nieruchomości przyjęto stawki określone w/w uchwałą Rady Miasta Białystok. Ponadto przyjęto założenie, że na terenach 2MW-U i 3MW-U powstanie zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterze wg zakładanej w projekcie planu maksymalnej intensywności w zakresie parametrów zabudowy. Podatki od nieruchomości ze zrealizowaną zabudową wg stawek na 2025 r. wynosiłyby:

Teren 2MW-U:

- od nieruchomości z zabudową mieszkaniową wg pozycji - grunty pozostałe:
 $14\,363\text{ m}^2 \times 0,73\text{ zł/m}^2 = 10\,484,99\text{ zł}$
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkalną:
 $32\,614\text{ m}^2 \times 1,19\text{ zł/m}^2 = 38\,810,66\text{ zł}$
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową parkingu wbudowanego (jak za pow. mieszkalną):
 $15\,400\text{ m}^2 \times 1,19\text{ zł/m}^2 = 18\,326,00\text{ zł}$
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:
 $2\,514\text{ m}^2 \times 34\text{ zł/m}^2 = 85\,476\text{ zł}$

tj. łącznie: 153 097,65 zł.

Teren 3MW-U:

- od nieruchomości z zabudową mieszkaniową wg pozycji - grunty pozostałe:
 $2\,392\text{ m}^2 \times 0,73\text{ zł/m}^2 = 1\,749,08\text{ zł}$
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkalną:
 $2\,754\text{ m}^2 \times 1,19\text{ zł/m}^2 = 3\,277,26\text{ zł}$
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową parkingu wbudowanego (jak za pow. mieszkalną):
 $1\,400\text{ m}^2 \times 1,19\text{ zł/m}^2 = 1\,666,00\text{ zł}$

tj. łącznie: 6692,34 zł.

W odniesieniu do terenu 1MW-U w przypadku pozostawienia baru podatki w kolejnych latach kształtowałyby się na poziomie zbliżonym do bieżących (brak danych). Natomiast w przypadku sprzedaży terenu 1MW-U o powierzchni ok. 2222 m² Budżet Gminy może osiągnąć jednorazowy wielomilionowy przychód, a podatki od nieruchomości ze zrealizowaną zabudowę w oparciu o ustalenia planu wg stawek za rok 2025 wynosiłyby:

Teren 1MW-U:

- od nieruchomości z zabudową mieszkaniową wg pozycji - grunty pozostałe:
 $2\,222\text{ m}^2 \times 0,73\text{ zł/m}^2 = 1\,622,06\text{ zł}$
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkalną:
 $7\,690\text{ m}^2 \times 1,19\text{ zł/m}^2 = 9\,151,10\text{ zł}$
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową parkingu wbudowanego (jak za pow. mieszkalną):
 $3\,300\text{ m}^2 \times 1,19\text{ zł/m}^2 = 3\,927\text{ zł}$
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:
 $1\,276\text{ m}^2 \times 34\text{ zł/m}^2 = 43\,384\text{ zł}$

tj. łącznie: 58 084,16 zł.

W wyniku realizacji zabudowy szacowany dochód Gminy Białystok z tytułu podatków od nieruchomości w rejonie ulic Bohaterów Monte Cassino i Kardynała na terenach 2MW-U i 3MW-U wyniósłby ok. 159 789,99 zł w 2025 r. W stosunku do podatku obecnego wrósłby o ok. 136 853,32 zł., a w okresie 10 lat o ok. 1 368 533,2 zł.

W przypadku realizacji zabudowy na terenie 1MW-U szacowany dodatkowy dochód Gminy Białystok z tytułu podatków od nieruchomości wyniósłby ok. 58 084,16 zł w 2025 r., a w okresie 10 lat o ok. 580 841,6 zł.

Dochód Gminy Białystok z tytułu podatków wyniósłby ok. 217 874,15 zł w 2025 r., natomiast w okresie 10 lat ok 2 178 741,5 zł.

Wartością dodaną będzie inwestycja uzupełniająca na terenach 1ZP i 2ZP z przeznaczeniem na cele publiczne gdzie zaplanowano plac zabaw oraz zieleni urządzoną. Ponadto w ramach inwestycji uzupełniającej zaplanowano modernizację istniejącej drogi dojazdowej oraz budowę jej przedłużenia o nowy odcinek łączący z ul. Bohaterów Monte Cassino, /1KDD/ z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną /kanalizacja deszczowa/ i na fragmencie z zielenią urządzoną.

W ramach inwestycji uzupełniającej planuje się wykonanie osiedlowego placu zabaw z nawierzchnią żwirową, utwardzeniem dojeżdżalni oraz wyposażeniem w tym: urządzenie wielofunkcyjne złożone m.in. z drabinek i ścianki wspinaczkowej, huśtawki, piaskownicę, zjeżdżalnię, ławki, kosze na śmieci, stojak na rowery, tablicę z regilaminem korzystania z obiektu i latarnie parkowe. Ponadto planuje się wykonanie zieleni urządzonej w tym: przygotowanie podłoża, wyprofilowanie terenu, założenie trawników z siewu oraz nasadzenia drzew i krzewów. W oparciu o informację dotyczącą - Przykładowych kosztów funkcjonowania miasta - szacunkowy koszt realizacji w/w inwestycji uzupełniającej budowy osiedlowego placu zabaw i zieleni urządzonej wyniósłby około 629 500,00 zł. W ramach inwestycji uzupełniającej zaplanowano również modernizację istniejącej drogi dojazdowej oraz budowę jej przedłużenia o nowy odcinek łączący z ul. Bohaterów Monte Cassino, /1KDD/ realizowanej w standardzie ulicy lokalnej z jezdnią asfaltową i obustronnymi chodnikami, z infrastrukturą techniczną /kanalizacja deszczowa/ i na fragmencie zieleni urządzonej, a szacunkowy koszt jej realizacji wyniósłby około 3 672 600,00 zł.

Łączny koszt planowanej inwestycji uzupełniającej wyniósłby około 4 302 100,00 zł., przy czym ostateczny zakres inwestycji zostanie określony na etapie negocjacji umowy urbanistycznej.

Uchwalenie i realizacja Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego wpłynie dodatnio na finanse publiczne. Budżet Gminy Białystok będzie miał corocznie większy przychód z tytułu podatków od nieruchomości. Wartością dodaną będzie inwestycja uzupełniająca o charakterze publicznym w postaci osiedlowego placu zabaw, zieleni urządzonej oraz drogi 1KDD.