Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - etap II

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 z pożn. 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 z późn. zm. [2)]), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.[3)]) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - etap II nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) - etap II, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 78,9 ha, ograniczony ulicami: Mikołaja Kopernika, Bohaterów Monte Cassino, Jana Henryka Dąbrowskiego, Kolejową, Zwycięstwa, południową częścią terenu osiedla Młodych oraz ulicą Gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila".

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) **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) **elewacji eksponowanej** – należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu elewacje frontowe budynków wymagające szczególnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;

3) **infrastrukturze technicznej –** należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

[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 oraz z 2025 r. poz. 527.

[3)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527.

4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

5) **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^2;

6) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **linii wydzielenia wewnętrznego –** należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;

8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej –** należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 5;**

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej –** należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkaniowego wielorodzinnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 5;**

10) **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;

11) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

12) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

13) **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;

14) **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;

15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;

16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;

17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

18) **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;

19) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

20) **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;

21) **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;

22) **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 terenów;

4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8 i 9,** z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) docieplеń budynków istniejących,

b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji,

d) 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,

e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą;

6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w ust. 1**,** mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia: elewacji eksponowanych, głównych ciągów pieszych, wydzielonych dróg rowerowych, strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B, strefa ochrony ekspozycji E, strefy widokowej na kościół św. Rocha, strefy ochronnej linii radiowych, strefy ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego, granicy terenu zamkniętego i obszaru kolejowego, budynków i obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa **w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4**, **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) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) **U** – zabudowa usługowa;

4) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

5) **KZ** – tereny komunikacji zbiorowej samochodowej;

6) **KK –** teren komunikacji kolejowej;

7) **KD** – drogi publiczne;

8) **KDW –** drogi wewnętrzne;

9) **KX –** parkingi;

10) **ZP –** zieleń urządzona.

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 ładu przestrzennego

§ 6. 1. Obszar objęty planem stanowi **obszar zabudowy śródmiejskiej -** z wyłączeniem części terenów **9.4KK** i **10.1KK,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A" oraz terenów **14U** i **15U**.

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

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

1) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;

2) zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wyłączeniem budynków położonych w liniach rozgraniczających ulic;

3) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych.

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

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

1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych - nie dotyczy elewacji eksponowanych oraz terenu **9.1KK**);

2) naziemnych zbiorników;

3) masztów antenowych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

6. **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, zieleń towarzyszącą oraz elementy małej architektury,

c) standardy projektowania, o których mowa w **§ 7 ust. 4,** zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji;

2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

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

1) ustala się, z zastrzeżeniem **§ 11, § 12 oraz § 13:**

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. a**,

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty,

b) stosowanie szczególnych ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych na terenach: **1MW,U,UC**, **5U, 6U**, **9.1KK, 17U, 18U**, **20U,UC,KZ**;

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 w budynkach z funkcją mieszkaniową 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) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

3. **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 - z zastrzeżeniem **pkt 2**;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 21**.

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.

Rozdział 2.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

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

1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);

2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 13**;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień;

4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, podziemnych 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;

5) 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. **W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania,** tj. klonów srebrzystych, klonów, lip, sosen, jesionów, brzóz, kasztanowców i wiązu oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,

b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;

2) dopuszcza się:

a) wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,

b) wycinkę drzew rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych.

3. **W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej**:

1) ustala się:

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

b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew,

c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

- istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległe przestrzenie publiczne,
- standardy projektowania, o których mowa w **§ 7 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 miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem,

c) terenowych urządzeń sportowych,

d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,

g) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”),

h) stojaków na rowery.

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

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

1) na terenach o symbolach **1MW,U**, **2MW,U**, **3MN,U**, **11ZP, 12ZP -** jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

2) na terenach o symbolach **4U**, **5U**, **6U**, **7U, 8U**, **9.1KK**, **9.2KK**, **9.3KK**, **9.4KK**, **9.5KK**, **10.1KK,U**, **10.2KK,U**, **13EE**, **14U**, **15U**, **16U**, **17U**, **18U**, **19U**, **20U,UC,KZ**, **21KX,ZP** oraz na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzną dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się – **z zastrzeżeniem pkt 3**;

3) na terenie o symbolu **6U, 17U** w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty, zdrowia i pomocy społecznej ustala się dopuszczalny poziom hałasu środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

2. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty, zdrowia i pomocy społecznej 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.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

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

1) dworzec kolejowy, ul. Kolejowa 11, 1862 r., styl klasycystyczny, nr rej. A-238 decyzja WKZ z dnia 29.03.1985 r.;

2) budynek ekspedycji kolejowej w zespole dworca PKP Białystok Centralny, ul. Kolejowa 17, 1890 r. styl klasycystyczny, nr rej. A-238 dec. WKZ z dnia 31.01.1996 r.

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

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

1) dom, ul. M. Kopernika 50, lata 20 XX w., bez wyraźnych cech stylowych;

2) dom, ul. Zwycięstwa 5, pocz. XX w.;

3) wieża ciśnień, rejon ul. M. Kopernika, konstrukcja inżynierska, powojenny modernizm;

4) budynek Urzędu Pocztowo- Telekomunikacyjnego Nr 2, ul. Kolejowa 15.

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

1) nakazuje się zachowanie:

a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),

b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,

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

d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,

e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji lub ich przywrócenie;

2) dopuszcza się:

a) w budynkach, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 oraz 2**, stosowanie okien połaciowych, z zachowaniem osiowości i kompozycji elewacji, na powierzchni nie przekraczającej 10 % powierzchni dachu,

b) rozbudowę budynków z uwzględnieniem z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem - zastrzeżeniem **lit. c**,

c) rozbudowę budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 3**, wyłącznie w zakresie pierwszej kondygnacji nadziemnej;

3) zakazuje się:

a) nadbudowy budynków,

b) docieplenia budynków z zewnątrz,

c) zabudowy balkonów, w budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**,

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

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

§ 13. 1. **Obejmuje się ochroną niezabytkowy budynek parowozowni PKP** - powojenny modernizm z obrotnicą parowozów - konstrukcja inżynierska**,** oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

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

1) ustala się zachowanie:

a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),

b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,

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

d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji lub ich przywrócenie;

2) dopuszcza się rozbudowę oraz funkcjonalne powiązanie budynków z zabudową nowoprojektowaną, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną;

3) zakazuje się:

a) nadbudowy budynku,

b) docieplenia budynku z zewnątrz,

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 budynku, o którym mowa **w ust. 1,** ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

§ 14. 1. **Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej B,** oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) utrzymanie układu urbanistycznego, w tym przestrzeni publicznych (zachowanie formy i wielkości istniejącego placu z zielenią urządzoną przed dworcem PKP);

2) zachowanie i ochronę obiektów zabytkowych, zgodnie z **§ 11;**

3) zakaz lokalizacji wież i masztów, zgodnie z **§ 38 ust. 2 pkt 2.**

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów objętych strefą - zgodnie z **§ 43** oraz **§ 44.**

§ 15. 1. Ustala się **strefę ochrony ekspozycji E** zespołu kościoła parafialnego pw. Św. Rocha, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) zachowanie widoku na kościół parafialny pw. Św. Rocha;

2) zakaz lokalizacji wież i masztów, zgodnie z **§ 38 ust. 2 pkt 2.**

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów objętych strefą zgodnie z **§ 43 oraz § 28.**

§ 16. 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

§ 17. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzą:

1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;

2) teren zieleni urządzonej: **11ZP**, **12ZP**;

3) tereny oznaczone symbolami: **5U**, **9.1KK**, **9.3KK**, **20U,UC,KZ**, **21KX,ZP**;

4) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa **w pkt 1 –** z wyjątkiem terenów, których obowiązek grodzenia wynika z przepisów odrębnych;

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 4:**

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,

d) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania.

3. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 4** oraz na terenie **21KX,ZP**, dopuszcza się lokalizację budynków socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa **w ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 46**.

5. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa **w ust. 1 pkt 3** zostały określone w **§ 43**, **§ 44**, **§ 49 oraz § 50**.

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.

§ 18. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające 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.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

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

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

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 20. 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**.

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

1) stacji paliw płynnych i gazowych - z wyjątkiem terenów: **4U, 14U**, **15U**, **9.3KK**, **9.4KK**, **10.1KK,U**, **10.2KK,U**;

2) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni, warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych - z wyjątkiem terenów: **14U**, **15U**, **10.1KK,U**;

3) warsztatów stolarskich (w tym wyrobu trumien), kamieniarskich (w tym wyrób nagrobków) ;

4) warsztatów ślusarskich z wyjątkiem istniejących;

5) spopielarni zwłok;

6) garaży typu „blaszak”;

7) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 17 ust. 2 pkt 2.**

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się gospodarowania odpadami tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów.

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

§ 23. 1. Ustala się **strefy widokowe na kościół św. Rocha**, oznaczone odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefach, o których 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 istniejących masztów i urządzeń.

§ 24. 1. Ustala się **strefę ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego** - o szerokości 20 m, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) sytuowanie budowli w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,

b) lokalizowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,

c) wykonywanie robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;

2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub w przypadku uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

§ 25. 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.

§ 26. 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 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. Kard. S. Wyszyńskiego 4-4B oraz przy ul. Gruntowej;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 1, ul. W. Reymonta 1a, ul. Zwycięstwa 3, ul. M. Kopernika 20;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Hetmańska, Boh. Monte Cassino, M. Kopernika;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 27. 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

§ 28. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:**

1) **1KD-G**, **1.1KD-G**, **2KD-G** (ul. Poleska), **3KD-G** (ul. Bohaterów Monte Cassino), **4KD-G** (ul.Mikołaja Kopernika), **5KD-Z**, **5.1KD-Z**, **6KD-Z**, **7KD-Z** (ul. Kolejowa), **8KD-L**, **9KD-L** (ul. Zwycięstwa), **10KD-L** (ul. Św. Rocha), **11KD-D** ,**11.1KD-D**, **12KD-D** (ul. Stołeczna), **13KD-D**, **14KD-D**, **15KD-D** przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) **16KDW** przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną.

2. **Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez**:

1) ulice układu podstawowego: **1KD-G**, **1.1KD-G**, **2KD-G**, **3KD-G**, **4KD-G**, **5KD-Z**, **5.1KD-Z**, **6KD-Z**, **7KD-Z**;

2) ulice układu obsługującego: **8KD-L** położona cześciowo poza granicami planu, **9KD-L**, **10KD-L**, **11KD-D**, **11.1KD-D**, **12KD-D**, **13KD-D**, **14KD-D**, **15KD-D**;

3) drogi wewnętrzne: **16KDW**;

4) dojazdy i służebności dojazdów 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 drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów lub jezdnię w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.

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

1) **1KD-G, 1.1KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa;

2) **2KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa;

3) **3KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa;

4) **4KD-G** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa;

5) **5KD-Z, 5.1KD-Z** – ulica klasy zbiorczej, jednojezdniowa;

6) **6KD-Z** – fragment ulicy klasy zbiorczej, dwujezdniowa;

7) **7KD-Z -** fragment ulicy klasy zbiorczej, dwujezdniowa;

8) **8KD-L -** fragment ulicy klasy lokalnej, jednojezdniowa;

9) **9KD-L -** ulica klasy lokalnej, jednojezdniowa;

10) **10KD-L -** ulica klasy lokalnej, jednojezdniowa;

11) **11KD-D, 11.1KD-D** - ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa;

12) **12KD-D** - ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa;

13) **13KD-D** - ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa;

14) **14KD-D** - ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa;

15) **15KD-D** - ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa.

6. Szerokość dróg publicznych i drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

7. Zagospodarowanie terenu, w liniach rozgraniczających ulic i drogi wewnętrznej: **1KD-G**, **1.1KD-G**, **2KD-G**, **4KD-G**, **5KD-Z**, **5.1KD-Z**, **7KD-Z**, **10KD-L**, **11.1KD-D** w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego - wymaga uwzględnienia warunków zawartych w **§ 24 ust. 2.**

8. 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).

§ 29. 1. Ustala się, **z zastrzeżeniem ust. 2**, 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 – 1,0 miejsca postojowego lub garażowego na 1 lokal mieszkalny;

2) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

b) handel (w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

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

d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

e) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

f) teatry i kina – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc,

g) żłobki, przedszkola, szkoły – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

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.

§ 30. 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 – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 31. 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.

§ 32. 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 ulicach: Boh. Monte Cassino, Mikołaja Kopernika, Zwycięstwa 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.

§ 33. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Zwycięstwa, Boh. Monte Cassino, do kanału przebiegającego pod torami kolejowymi na przedłużeniu ul. Św. Rocha oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 34. 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 13**,

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 ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Boh. Monte Cassino, Zwycięstwa oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 35. 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 ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulic: Boh. Monte Cassino i Kolejowej oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w **pkt 1 lit. a** i **d**,

b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 36. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Boh. Monte Cassino, Mikołaja Kopernika, Zwycięstwa oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich 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.

§ 37. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,

b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV **–** za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,

c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców odbywała się będzie z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnętrzowych Nr 528, 1546, 222 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 § 7 ust. 3.**

§ 38. 1. **Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:**

1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;

2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;

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

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach) - z zastrzeżeniem terenów komunikacji kolejowej;

2) w strefach: **pośredniej ochrony konserwatorskiej B** oraz **ochrony ekspozycji E**.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 39. 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

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **1MW,U,UC** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** 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 wielorodzinnych od strony ulic **9KD-L**, **6KD-Z**, **5.1KD-Z**, 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) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 4,8,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 25 %,
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 20 %,
- w przypadku zagospodarowania terenu jako jedno zamierzenie inwestycyjne – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 25 m,

e) dachy:

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 29 ust. 1 i § 30;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

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).

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **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 wielorodzinnych od strony ulicy **5KD-Z**, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 2.**

3. Na terenie, o kórym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 25 %,
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 20 %,
- w przypadku zagospodarowania terenu jako jedno zamierzenie inwestycyjne – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 15 m,

e) dachy:

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 29 ust. 1 i § 30;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

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

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – od 0 do 1,8,
- o funkcji usługowej – od 0 do 2,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 25 %,
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 20 %,

d) wysokość budynków:

- o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 9 m,
- o funkcji usługowej – maksimum 12 m,

e) dachy:

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 29 ust. 1 i § 30 pkt 2;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

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).

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4U**, **5U**, **6U**, **7U**, **8U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach o symbolach: **4U**, **5U**, **7U**, **8U** zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

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) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 15 m,

e) dachy:

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 29 ust. 1 i § 30 pkt 2;**

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

5. Na terenie **7U** dopuszcza się remont, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (ul. Kolejowa 5) oraz rozbudowę o balkony/ loggie, klatki schodowe i windy zewnętrzne.

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 **9.1KK, 9.2KK**, **9.3KK, 9.4KK, 9.5KK** przeznacza się pod tereny komunikacji kolejowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:**

1) funkcję usługową w istniejących budynkach dworca na terenie **9.1KK**, z zastrzeżeniem **ust. 3**;

2) obiekty tymczasowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz z modernizacją i rozbudową systemów komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

3) przejścia podziemne i nadziemne, w tym obsługujące ruch rowerowy;

4) ogólnodostępne place na terenie o symbolu **9.1KK**;

5) drogi publiczne prowadzone bezkolizyjnie z przebiegiem linii kolejowej na terenach **9.2KK**, **9.5KK**.

3. Na terenie o symbolu **9.1KK** zakazuje się usług z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5 %

d) wysokość budynków – maksimum 15 m,

e) dachy:

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

f) miejsca do parkowania:

- dla istniejącej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 2**;
- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 1** i **§ 30 pkt 2**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

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

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **10.1KK,U i 10.2KK,U** przeznacza się pod **tereny komunikacji kolejowej i zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

3. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach komunikacji kolejowej dopuszcza się:**

1) obiekty tymczasowe;

2) przejścia podziemne i nadziemne, w tym obsługujące ruch rowerowy.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- teren komunikacji kolejowej – minimum 5 %,
- zabudowa usługowa – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 15 m,

e) dachy:

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

f) miejsca do parkowania:

- dla istniejącej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 2**;
- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 1** i **§ 30 pkt 2**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 28 ust. 2**.

7. 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).

§ 46. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **11ZP, 12ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 28 ust. 2;**

3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;

4) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejącego drzewostanu i zadrzewień;

5) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem zachowania istniejącego starodrzewu, istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,

b) placów zabaw i miejsc rekreacji,

c) terenowych urządzeń sportowych,

d) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.;

2) zakazuje się budowy budynków.

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

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13EE** przeznacza się pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1 - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obsługa komunikacyjna **–** zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

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

§ 48. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **14U**, **15U, 16U**, **17U**, **18U**, **19U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach o symbolach: **14U**, **15U**, **16U**, **18U**, **19U** zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami z wyłączeniem 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) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na terenach **14U**, **16U** – od 0 do 3,0,

- na terenach **15U**, **17U**, **18U**, **19U** – od 0 do 3,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

d) wysokość budynków:

- na terenach **14U**, **16U** – maksimum 15 m,

- na terenach **15U**, **17U**, **18U**, **19U** – maksimum 20 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 29 ust. 1** i **§ 30 pkt 2**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20U,UC,KZ** przeznacza się pod **zabudowę usługową, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz tereny komunikacji zbiorowej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego **teren komunikacji zbiorowej** dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 20 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca do parkowania:

- dla istniejącej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 29 ust. 1** i **§ 30 pkt 2**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 28 ust. 2.**

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

§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21KX,ZP** przeznacza się pod **parking** oraz **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 28 ust. 2**.

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).

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

1) Nr XIV/131/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Marczuk w Białymstoku (rejon ul. M. Dąbrowskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 117, poz. 2166 z 2003 r.);

2) Nr LVI/724/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 135, poz. 1800 z 2010 r.).

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) – etap II przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVII/432/16 Rady Miasta Białystok z dnia 28 listopada 2016 r.

Obszar projektu planu – etap II w niewielkiej części objęty jest ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Marczuk w Białymstoku (rejon ul. M. Dąbrowskiej) uchwalonego uchwałą Nr XIV/131/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 października 2003 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza) uchwalonego uchwałą Nr LVI/724/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ustawy, określone w art. 15 ust. 2 i 3 oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 - rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Potrzeba sporządzenia opracowania wynikała z konieczności wykreowania nowej jakości rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych, lokalizacji usług centrotwórczych i ogólnomiejskich, zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, ustalenia zasad kształtowania wnętrz urbanistycznych oraz głównych przestrzeni publicznych.

W związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie masztu stacji bazowej sieci komórkowej kolidującej z projektowaną w planie drogą publiczną, opracowanie planu wymagało podzielenia na etapy. W pierwszej kolejności, uchwałą Nr X/150/25 Rady Miasta Białystok z dnia 20 stycznia 2025 r., uchwalony został etap I obejmujący obszar o powierzchni ok. 16,6 ha, ograniczony ulicami Mikołaja Kopernika, Łomżyńską oraz projektowanym przedłużeniem Bohaterów Monte Cassino.

Aktualnie procedowany projekt planu, oznaczony jako etap II o powierzchni około 78,9 ha, obejmuje obszar ograniczony ulicami: Mikołaja Kopernika, Bohaterów Monte Cassino, Jana Henryka Dąbrowskiego, Kolejową, Zwycięstwa, południową częścią terenu osiedla Młodych oraz ulicą Gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila”.

Obszar objęty projektem planu przeznaczono głównie pod zabudowę usługową w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², a także w jego północnej części pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Centralną część projektu planu stanowią tereny komunikacji kolejowej. W północnej i południowej części projektu planu wskazano tereny pod zieleń urządzoną. Teren w okolicy przejścia podziemnego przy ul. Bohaterów Monte Cassino przeznaczono pod parking wraz zielenią urządzoną.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, które uwzględniają eksponowane położenie, w rejonie ważnych w skali miasta przestrzeni publicznych ul. Mikołaja Kopernika, Bohaterów Monte Cassiono, Kolejową i Zwycięstwa. Maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach ustalono na 60 %. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej ustalono w przedziale od 20 % do 25 % na terenach pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach 11ZP, 12ZP ustalono na 60 %, a na terenie 21KX,ZP na 20 %.

Wysokość maksymalną zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w północnej części planu ustalono do 25 m, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9 m. Zabudowa usługowa w okolicy dworca PKP i terenach komunuikacji kolejowej do 15 m. Na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową w okolicy Bohaterów Monte Cassiono i ul. M. Kopernika wyznaczono wysokość do 20 m z ograniczeniem do 15 m w strefie ochrony ekspozycji E zespołu kościoła parafialnego p.w. Św. Rocha.

Na potrzeby projektu planu przeprowadzono waloryzację drzew i na jej podstawie wskazano do objęcia ochroną 41 wartościowych drzew gatunków rodzimych, nieinwazyjnych, o prawidłowym pokroju i odpowiednim stanie zdrowotnym. Dodatkowo, w projekcie planu wyznaczono główne ciągi piesze. Ustalono uzupełnienie istniejących szpalerów drzew m.in. wzdłuż ul. Zwycięstwa, Poleskiej i Świętego Rocha.

W projekcie planu ustalono także zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oraz wskaźniki i sposób zapewnienia miejsc do parkowania, w tym dla rowerów.

Stawkę procentową służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono na 30 %, a dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, tereny komunikacji kolejowej, infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz teren zieleni urządzonej 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. i zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r. obszar objęty projektem planu – etap II oznaczony został jako:

1CS – Tereny centrum śródmiejskiego - w części wschodniej obszaru objętego projektem planu. Na tym terenie funkcja podstawowa to: zabudowa usługowa (usługi rynkowe i nierynkowe), zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności, zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

1AG – Tereny aktywności gospodarczej - w części zachodniej obszaru objętego projektem planu. Na tym terenie funkcja podstawowa to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

W rejonie ulic Poleskiej, Bohaterów Monte Cassino, Zwycięstwa i Kolejowej wskazany został obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obiekty realizowane w zabudowie mieszkaniowo-usługowej o charakterze śródmiejskim powinny charakteryzować się wysokimi walorami architektonicznymi i materiałowymi. Ich lokalizacja wiąże się głównie z obszarami zabudowy wymagającej wymiany. Jest to m.in. obszar lokalizacji zintegrowanego centrum komunikacyjnego w rejonie dworców PKP i PKS.

Dodatkowo w rejonie ulicy: Marczukowskiej wyznaczono łącznik systemu przyrodniczego, współtworzący obszary powiązań terenów zieleni. Łączniki systemu przyrodniczego są to tereny umożliwiające zachowanie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy elementami obszarowymi systemu podstawowego i wspomagającego, pełniące funkcje dróg zasilania, a także zwiększające oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

W okolicy dworca PKP i PKS wskazano również przestrzenie publiczne czyli ogólnodostępne obszary przeznaczone w dużym stopniu dla ruchu pieszego, zapewniające dostęp do obiektów użyteczności publicznej, w tym m.in.: ulice i place publiczne.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

Do projektu przedmiotowego planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Formułując ustalenia planistyczne uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. W projekcie planu wskazano zabytki wpisane do rejestru zabytków przy ul. Kolejowej 11 i Kolejowej 17. Określono zasady ochrony oraz dopuszczalny zakres przekształceń niezabytkowego budynku parowozowni PKP oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych przy ul. M. Kopernika 50, Zwycięstwa 5, Kolejowej 15.

Wzięto pod uwagę, przeanalizowano i wyważono kwestie dotyczące ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Odpowiednie zapisy zostały zawarte m.in. w rozdziale 2 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu", w którym określono m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem.

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy” oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej” ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, stref ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Zagadnienia dotyczące potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone. Z uwagi na fakt, że na całym obszarze objętym planem nie występują tereny z przeznaczeniem pod produkcję lub działalność rolniczą, a na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty rolne i leśne, takich zapisów w projekcie planu nie ujęto.

Ustalając przeznaczenie terenu, określając zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy ustalenia planu obowiązującego, prawo własności, interes publiczny i interesy prywatne, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, były badane i zostały wyważone.

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

Projekt planu 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

W trakcie procedury do aktualnie procedowanego fragmentu projektu planu, oznaczonego jako etap II, wpłynęły 42 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 346/25 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 8 maja 2025 r. Uwzględniono 15 wniosków, 24 wniosków nie uwzględniono, a 3 uznano za bezprzedmiotowe. Ponadto wpłynęły wnioski od 5 instytucji opiniujących i uzgadniających, nie podlegające formalnemu rozpatrzeniu, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Uwzględniono wnioski dotyczące przede wszystkim przeznaczenia terenów w rejonie ulicy Marczukowskiej pod zieleń i rekreację, obszaru w północnej części projektu planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym pod usługi i komunikację samochodową oraz przeznaczenia terenu w okolicy ul. Bohaterów Monte Cassino pod obiekt handlowo-usługowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Uwzględniono również wniosek dotyczący określenia lokalizacji budynków i zieleni w sąsiedztwie terenów kolejowych oraz wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków chronionych akustycznie w pierwszej linii zabudowy na terenach położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego. Uwzględniono także wniosek dotyczący geometrii dachów, umożliwienia etapowania inwestycji i rozbiórki wskazanych budynków oraz uwzględnienia sadzenia drzew.

Nie uwzględniono wniosków, które dotyczyły głównie przeznaczenia terenu w rejonie ul. Marczukowskiej i Zwycięstwa pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, terenu w rejonie ul. Marii Dąbrowskiej pod zieleń i rekreację, terenów w sąsiedztwie dworca PKP, wzdłuż linii kolejowej oraz w rejonie ul. M. Kopernika pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nie uwzględniono również wniosków dotyczących przeznaczenia terenów w rejonie ul. M. Kopernika, Zwycięstwa, Marczukowskiej, Marii Dąbrowskiej i Konduktorskiej pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Nie uwzględniono wniosków dotyczących parametrów zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, wprowadzenia do projektu planu szczegółowych zapisów dotyczących kształtowania zabudowy, rozwiazań materiałowych i komunikacyjnych, w tym rezygnacji z projektowanej drogi łączącej ul. Zwycięstwa z ul. M. Kopernika, przedłużenia ul. Marii Dąbrowskiej oraz drogi zbiorczej z dwoma pasami i miejscami postojowymi.

Uznano za bezprzedmiotowe wnioski, które dotyczyły zasad lokalizacji sezonowych ogródków gastronomicznych i zakazu grodzenia terenu oraz organizacji dostaw do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku teren objęty opracowaniem planistycznym określono jako plan miejscowy w trakcie sporządzania. W rekomendacjach

i wytycznych zawartych w ww. dokumencie wskazano, że większość aktualnie prowadzonych postępowań planistycznych powinna być kontynuowana. Przeprowadzona weryfikacja wykazała zasadność kontynuacji tego opracowania. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy 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" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W § 7 ust. 4 oraz w § 17 ust. 2 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.