

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku
w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503²⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 33,5 ha, ograniczony ulicami: Adama Mickiewicza, Świętojańską, Placem Katyńskim, M. Curie-Skłodowskiej, Zygmunta Krasińskiego, Akademicką, Legionową oraz Placami: Jana Pawła II i Branickich.

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) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 2) **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);
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846 i poz. 2185.

- 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – 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) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 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 wyznaczony 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) **teren** – 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 zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 21) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć urządzenie lub 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) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - d) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) wiatrolapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) 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, głównych ciągów pieszych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia granic obszarów wpisanych do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych, zabytków wpisanych do rejestru zabytków, budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, niezabytkowych objętych ochroną i drzew wartościowych wskazanych do zachowania, pomników i rzeźb, osi kompozycyjnych i widokowych oraz łądowiska.

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) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **E** - elektroenergetyka;
- 4) **KD** – drogi publiczne;
- 5) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 6) **KX** – parkingi;
- 7) **KPL** - place;
- 8) **ZP** – zieleni 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**.

2. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

3. Obowiązek realizowania usług w parterach budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic i przestrzeni publicznych dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru.

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

5. W zakresie zagospodarowania 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,
- b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury,
- c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;

2) dopuszcza się:

- a) korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych,
- b) ich realizację w formie przejść i przejazdów bramowych.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków, z wyjątkiem wymienionych w § 12, § 13, § 14 oraz § 46 ust. 4 pkt 5, ustala się:

1) kolorystykę ścian budynków:

- a) maksimum 4 kolory na jednej elewacji (nie dotyczy murali),
- b) w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- c) z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny;

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

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami ust. 2;

4) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach istniejących budynków ustala się:

1) 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;

2) wkomponowanie w układ elewacji formy i rozmiarów witryn.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach lub ścianach budynków, z wyjątkiem ścian od strony przestrzeni publicznych (nie dotyczy dróg wewnętrznych o symbolu 4KDW i 5KDW) – z zastrzeżeniem § 12, § 13 i § 14.

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.

5. Zakazuje się grodzenia terenów, z wyjątkiem terenów, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt 1 i 4 i terenu o symbolu 3.2U.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej, z wyjątkiem terenów o których mowa w § 37, § 39, § 41:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
- b) 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**,
- c) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew i krzewów,
- d) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - istniejące i projektowane główne ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
 - standardy projektowania, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 1 lit. c, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
- e) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie,
- f) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych,
- g) zagospodarowanie zielenią towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z uwzględnieniem:
 - placów zabaw,
 - miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem,
 - terenowych urządzeń sportowych,
 - miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) miejsc rekreacji,
- b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych,
- c) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
- e) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

- a) wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia – **z zastrzeżeniem lit. b**,
- b) wycinkę drzew, o których mowa w **lit. a**, 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.

§ 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 całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem pkt 2-4;
- 2) na terenach o symbolach: 1.1ZP, 1.2ZP,KPL,KX, 1.3U,ZP,KPL, 2.1ZP, 2.2ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty przyjmuje się odnoszenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu zdrowia przyjmuje się odnoszenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach.

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

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest część obszaru miasta Białegostoku, wpisana do rejestru zabytków decyzją WKZ z dnia 15 maja 1975 r. nr A-287 (tereny o symbolach: 1.1ZP, 1.2ZP,KPL,KX, 1.3U,ZP,KPL, 1.4U, 2.1ZP, 4.1E, 4.2.1MW,U, 4.2.2MW,U, 4.2.3MWU, 4.3U,MW).

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) zespół pałacowo-parkowy Branickich, XVI-XVIII:
 - a) pałac Branickich, nr rej.A-252 decyzja z 1.12.1958, ul. Kilińskiego 1,
 - b) park stylowy przy pałacu dawnym Branickich, nr rej. A-260 dec. z 2.12.1958,
 - c) budynek dwukondygnacyjny, usytuowany równolegle do lewego skrzydła pałacu (d.arsenał), ul. Mickiewicza 2, nr rej. A-259 dec. z 2.12.1958, ul. Mickiewicza 2,
 - d) budynek dwukondygnacyjny (d. oranżeria), ul. Mickiewicza 2B (d. ul. Mickiewicza 2), nr rej. A-258 dec. z 2.12.1958, ul. Mickiewicza 2B,
 - e) pawilon tokański w parku przypałacowym, nr rej. A-257 dec. z 20.10.1966,
 - f) pawilon włoski w parku przypałacowym, nr rej. A-256 dec. z 20.10.1966,
 - g) brama wjazdowa wraz z murkami (ogrodzenie) do pałacu Branickich, nr rej. A-271 dec. z 2.12.1958, ul. Kilińskiego 1,
 - h) studnia wiążąca się z murem okalającym dziedziniec na osi prawego skrzydła pałacu, nr rej. A-255 dec. z 2.12.1958, ul. Kilińskiego 1,

- i) studnia wiążąca się z murem okalającym dziedziniec na osi lewego skrzydła pałacu, nr rej. A-254 dec. z 2.12.1958, ul. Kilińskiego 1;
- 2) park Planty, ul. Mickiewicza/Akademicka/Składowskiej, l. 30. XX w., nr rej.: A-137 dec. z 18.12.1986;
- 3) park - Bulwary im. Z. Kościłkowskiego, ul. Akademicka/Legionowa, 1934, nr rej. A-137 dec. z 16.04.1998;
- 4) park Stylowy, ul. Mickiewicza/Legionowa/Akademicka, l. 30. XX w., nr rej.: A-260 dec. z 02.12.1958;
- 5) dom, ul. Świętojańska 16, 1927, nr rej.: A-304 dec. z 1.12.1984;
- 6) dom, ul. Świętojańska 20, 1927, nr rej.: A-306 dec. z 30.11.1984;
- 7) kamienica, ul. Świętojańska 22, 1936, nr rej.: A-307 dec. z 30.11.1984;
- 8) rzeźba Praczek, obszar Parku Plant od strony ul. Mickiewicza 1946 r. , nr rej. B-37 (rejestr zabytków ruchomych) des. z 18.09.1992 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 konserwatorskiego na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

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

- 1) zespół zabudowy ulicy Świętojańskiej, l. 20- l. 40 XXw., w zespole budynki 17/1, 18, 18/1, 24, 26, 28, 32;
- 2) kamienica w zespole kolonii urzędniczej, ul. Świętojańska 18/1, 1925-28;
- 3) dom wielorodzinny w zespole kolonii urzędniczej, ul. Świętojańska 24, 1921-25;
- 4) dom w zespole kolonii urzędniczej, ul. Świętojańska 26, 1921-25;
- 5) dom w zespole kolonii urzędniczej, ul. Świętojańska 28, 1921-25;
- 6) dom wielorodzinny w zespole kolonii urzędniczej, ul. Świętojańska 32, 1925-28;
- 7) Instytut Panien Szlacheckich ob. Collegium Primum Uniwersytetu Medycznego, ul. A. Mickiewicza 2A, k. XIX w.;
- 8) budynek II w zespole Instytutu Panien Szlacheckich, ul. A. Mickiewicza 2A, k. XIX w., nadbud. i remont. 1980-1982.

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

- 1) ustala się zachowanie lub przywrócenie:
 - a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
 - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu,
 - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
 - d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału i kolorystyki wykończenia elewacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę budynków z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem,
 - b) lokalizację lukarn o ujednoliconej formie i gabarytach w obrębie budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, przy czym suma szerokości lukarn lokalizowanych na 1 połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 jej szerokości;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynków,
 - b) docieplania budynków z zewnątrz,

c) zabudowy balkonów i loggii,

d) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na ścianach i połaciach dachów innych niż płaskie od strony ulic Świętojańskiej i A. Mickiewicza i terenu o symbolu 1.3U,ZP,KPL.

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

4. Obejmuje się ochroną zabytek (stanowisko) archeologiczny ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, którego orientacyjne granice oznaczono na rysunku planu - stanowisko archeologiczne nr 1; obszar AZP 37-86/nr 1; ślad osadnictwa, osada otwarta, dwór, zamek, park; neolit, wczesna epoka żelaza-okr. wpływów rzymskich, średniowiecze XV-pocz. XVI, nowożytność XVII w., nowożytność 1 poł. XVIII-XIX w.

5. Wszelkie prace ziemne na obszarze występowania zabytku (stanowiska) archeologicznego, o którym mowa w ust. 4, mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe budynki i obiekty oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) zespół budynków "Dom Studenta", ul. Akademickiej 3;
- 2) budynek UMB Collegium Universum, ul. Mickiewicza 2C;
- 3) dom wielorodzinny w zespole kolonii urzędniczej, ul. Świętojańska 30;
- 4) parawan ogrodowy "Ściana Neogotycka" w boskietowej części ogrodu górnego, ok. 1750 r.;
- 5) pomnik Księdza Jerzego Popiełuszki, plac Jana Pawła II;
- 6) pomnik "Pies Kawelin", w parku Planty ul. Legionowa/Akademicka;
- 7) Pawilon pod Orłem, w Parku Stylowym.

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

- 1) ustala się zachowanie:
 - a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej,
 - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
 - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych – z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 2;
- 2) ustala się zharmonizowaną kolorystykę budynków w ramach poszczególnych zespołów – z uwzględnieniem z § 7 ust. 1 pkt 1;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem;
- 4) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynków,
 - b) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na ścianach i połaciach dachu innych niż płaskie zlokalizowanych bezpośrednio od strony terenów o symbolach: 1.1ZP, 1.3U,ZP,KPL, 2.1ZP oraz ulic: Adama Mickiewicza i Świętojańskiej.

3. W odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:

- 1) ustala się zachowanie lub przywrócenie:
 - a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
 - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu,
 - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
 - d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej,

- e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału i kolorystyki wykończenia elewacji;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynków,
 - b) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachów od strony ul. Świętojańskiej.
- 4. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 4-7, ustala się ochronę: widoku, konstrukcji, formy architektonicznej i materiału wykończenia.
- 5. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną następujące osie kompozycyjne i widokowe, oznaczone na rysunku planu:

- 1) oś kompozycyjną Alei Zakochanych na terenie Parku Planty zamkniętą Placem Katyńskim;
- 2) oś kompozycyjną zaczynającą się od Alei Zakochanych w parku Planty zamkniętą bramą ogrodu dolnego;
- 3) oś widokową alei w zespole pałacowo-parkowym – parku Starego, pałacu Branickich, dziedzińca honorowego, dziedzińca wstępnego - zamkniętą bramą wjazdową;
- 4) oś widokową wzdłuż ul. Mickiewicza, zamkniętą projektowanym budynkiem na terenie o symbolu 4.3U,MW.

2. W odniesieniu do przestrzeni publicznych oraz osi kompozycyjnych i widokowych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie perspektyw widokowych oraz powiązań przestrzennych i widokowych z położonymi wzdłuż ww. osi skwerami, wnętrzami urbanistycznymi, alejami i ulicami,
 - b) podporządkowanie osiom kompozycyjnym i widokowym nowych nasadzeń zieleni, lokalizacji małej architektury oraz oświetlenia;
- 2) zakazuje się wprowadzania elementów i obiektów dysharmonizujących oraz przesłaniających widoki na obiekty zabytkowe, z wyjątkiem obiektów rekonstruowanych.

§ 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 wchodzi:

- 1) drogi publiczne: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-L** oraz drogi wewnętrzne **4KDW, 5KDW**;
- 2) tereny: **1.1ZP, 1.2ZP,KPL,KX, 1.3U,ZP,KPL, 1.4U, 2.1ZP i 2.2ZP**;
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1 i 2.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują odpowiednio ustalenia szczegółowe planu zawarte w dziale III.

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów systemu oznakowania SIMB,
- b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
- c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
- d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
- e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) wiat przystanków autobusowych – w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- g) urządzeń technicznych obsługi systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;

3) zakazuje się:

- a) budowy budynków,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2,
- c) lokalizacji ogrodzeń, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 1 i 4.

§ 18. W zakresie aranżacji, wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

1) ustala się:

- a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 17 ust. 1:
 - z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
 - w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,
 - wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
- b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoliconym kształcie, kolorystyce i rozmiarze;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację:
 - tymczasowych rozbieralnych podestów,
 - ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem do wysokości 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
- b) umieszczanie:
 - nazwy własnej lokalu lub sponsora – na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych, z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 10 % powierzchni przęsła,
 - napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych – na lambrekinach parasoli;

3) zakazuje się umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 20.** 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

§ 21. 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.**

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

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
 - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
 - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielnarni zwłok;
- 4) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 17 ust. 3 pkt 2.

§ 23. 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.

§ 24. 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 awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Świętojańskiej 20;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. A. Mickiewicza 1 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: A. Mickiewicza, Świętojańska, Legionowa (poza granicami planu);
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 25. 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

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

- 1) 1KD-Z (ul. Adama Mickiewicza), 2KD-Z (ul. M. Curie-Skłodowskiej), 3KD-L (ul. Akademicka) - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzone;
- 2) 4KDW, 5KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzone.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-Z, 2KD-Z oraz ul. Legionową i ul. Świętojańską (poza granicami planu);
- 2) ulice układu obsługującego: 3KD-L;
- 3) drogi wewnętrzne: 4KDW, 5KDW.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

- 1) publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) 1KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
 - b) 2KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
 - c) 3KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 2) wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: 4KDW, 5KDW – drogi wewnętrzne.

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

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m²,
 - b) budynki zamieszkania zbiorowego – 10 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - c) sale wystawowe, muzea – 10 miejsc postojowych na 100 odwiedzających (jednocześnie),
 - d) szkoły wyższe – 5 miejsc postojowych na 100 studentów, 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - e) szkoły, przedszkola – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - f) szpitale, kliniki – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) przychodnie – 4 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - h) obiekty handlowe – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych:

- 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.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w rejonie ulic: 1KD-Z (A. Mickiewicza), 2KD-Z (M. Curie-Skłodowskiej), 3KD-L (Akademicka), Legionowej (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego wzdłuż ulic: 1KD-Z (A. Mickiewicza), Legionowej (poza granicami planu) i Akademickiej (poza granicami planu) oraz do istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 3KD-L (Akademicka), Legionowa (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 31. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu 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 ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: 1KD-Z (A. Mickiewicza), 3KD-L (Akademicka), Świętojańska (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejских sieci ciepłowniczych zlokalizowanych: wzdłuż Bulwarów Józefa Blicharskiego, wzdłuż ulicy Z. Krasińskiego (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
- c) zaopatrzenie w ciepło w postaci pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej wzdłuż Bulwarów Józefa Blicharskiego, wzdłuż ulicy Z. Krasińskiego (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci parowych w sąsiadujących ulicach;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:

- przetwarzania energii elektrycznej,
- odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- spalania paliw stałych w istniejących indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW;

b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione w lit. a.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowych w ulicach: 1KD-Z (A. Mickiewicza), 2KD-Z (M. Curie-Skłodowskiej), 3KD-L (Akademicka) 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.

§ 34. 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 stacji SN/nN oraz 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 wewnątrzowych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

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

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

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

3) łączności 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 zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

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

2) na terenach, o których mowa w §11;

3) umieszczanych na budynkach, położonych bezpośrednio w pierzei ul. A.Mickiewicza i ul.Świętojańskiej.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu gastronomii, administracji, turystyki, kultury i rozrywki.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, z wyjątkiem części terenu, o których mowa w ust. 2, jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 80 %,

b) intensywność zabudowy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 0,1, maksimum 0,8,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 5 %,

- na pozostałym terenie – minimum 50 % w granicach działki budowlanej,

d) wysokość budynków na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 5 m,

e) dachy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących odbywającym się imprezom i wydarzeniom – na czas ich trwania.

7. Projekt zabudowy i zagospodarowania części terenów, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2ZP,KPL,KX** przeznacza się pod **zieleń urządzoną, place i parkingi** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 30 %;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) miejsc postojowych,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących odbywającym się imprezom i wydarzeniom – na czas ich trwania,
- c) nawierzchni utwardzonych;

2) zakazuje się budowy budynków.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **1.3U,ZP,KPL** przeznacza się pod **zabudowę usługową, zieleń urządzoną oraz place** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 10 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 %,
- d) wysokość budynków – zgodnie ze stanem istniejącym,
- e) dachy – zgodnie ze stanem istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących odbywającym się imprezom i wydarzeniom - na czas ich trwania.

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).

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.4U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,8, maksimum 4,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 20 m, przy czym:

- w przypadku rozbudowy budynków zabytkowych i zastosowania dachów płaskich – 16 m,

- w przypadku rozbudowy budynków zabytkowych i zastosowania dachów symetrycznych – maksymalnie do kalenicy budynku istniejącego,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy budynku posiadającego inną geometrię dachu niż płaski – jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

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

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1ZP** i **2.2ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu gastronomii, administracji, turystyki, sportu, kultury i rozrywki w formie pawilonów parkowych.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem części terenu, o których mowa w ust. 2, są przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 30 %,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 80 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,1, maksimum 0,9,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 0,1, maksimum 0,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 50 %,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 5 %,
- na pozostałym terenie – minimum 50 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 8 m,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 5 m,

e) dachy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B”;

- płaskie,
- symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°,
- z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań architektoniczno-przestrzennych oraz rozwiązań materiałowych;

2) na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A”:

- a) maksimum 4 pawilony parkowe wolno stojące,
 - b) szerokość elewacji pawilonów parkowych od strony Parku Planty – maksimum 20 m,
 - c) lokalizację wejścia głównego od strony Parku Planty,
 - d) zastosowanie przeszkleń na minimum 40 % powierzchni elewacji od strony Parku Planty,
 - e) lokalizację toalet dostępnych publicznie;
- 3) na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”:
- a) maksimum 1 pawilon parkowy w ramach 1 wydzielenia wewnętrznego „B”,
 - b) maksymalną powierzchnię sezonowego ogródka gastronomicznego przy pawilonie nieprzekraczającą linii wydzielenia wewnętrznego „B”,
 - c) zastosowanie przeszkleń na minimum 40 % powierzchni elewacji od strony przestrzeni publicznej, na której znajduje się główne wejście do budynku;
- 4) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;
- 5) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących odbywającym się imprezom i wydarzeniom – na czas ich trwania.

7. Projekt zabudowy i zagospodarowania części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B”, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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) – z zastrzeżeniem ust. 9.

9. Dla części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” 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 3.1MW przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,8, maksimum 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %,
- d) wysokość budynków:
 - mieszkaniowych wielorodzinnych – maksimum 16 m,
 - garaży – maksimum 3,5 m,
- e) dachy – płaskie lub o geometrii jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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).

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.2U przeznacza się pod **zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 4,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 20 m,
- e) dachy płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

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

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1E** przeznacza się pod istniejącą stację SN/nN (ST-01-78) rozdzielnię średniego napięcia (RS-7) oraz linie kablowe wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, do zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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).

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.2.1MW,U**, **4.2.2MW,U** i **4.2.3MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 3,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 18 m,
- e) dachy - zgodnie ze stanem istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;

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

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

4. 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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.3U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację usług co najmniej w parterze budynków od strony przestrzeni publicznej - ul. Mickiewicza.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

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

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 19,2 m, przy czym wysokość kalenicy budynku projektowanego maksymalnie do kalenicy budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1,

e) dachy:

- o geometrii jak w budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1,

- w budynku zabytkowym – zgodnie ze stanem istniejącym;

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

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

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

5) materiał i kolorystyka wykończenia elewacji w nawiązaniu rozwiązań zastosowanych w budynkach zlokalizowanych wzdłuż ul. Świętojańskiej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w elewacji projektowanego budynku dopuszcza się zastosowanie akcentu architektonicznego zlokalizowanego na zamknięciu osi ogrodu różanego zlokalizowanego na terenie 2.1ZP.

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

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) usunięcia ustaleń dotyczących zasad lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego i anten satelitarnych na budynkach przy ul. Mickiewicza 2a oraz na zespole budynków Domu Studenta przy ul. Akademickiej 3 i budynku UMB Collegium Universum przy ul. Mickiewicza 2C;
- 2) zmiany sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 4.3U,MW, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi;
- 3) zmiany zapisu § 46 ust. 4 pkt 1 lit. e dotyczącego kształtowania dachu projektowanego na terenie 4.3U,MW budynku „dachy: – o geometrii w nawiązaniu do budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1,”;
- 4) wykreślenia z treści § 46 ust. 4 pkt 5 dotyczącego materiału i kolorystyki wykończenia elewacji budynku na terenie 4.3U,MW słowa: „materiał”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2022 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXV/375/20 Rady Miasta Białystok z dnia 25 maja 2020 r.

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

Przedmiotowy obszar nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego.

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby sporządzenia planu obejmującego przedmiotowy obszar w I i II etapie przewidzianych opracowań. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu opracowywanie pozostałych planów miejscowych w granicach miasta. Przeprowadzona weryfikacja wykazała taką konieczność. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności określenia parametrów nowej zabudowy oraz sposobu jej kształtowania, z uwzględnieniem zagospodarowania terenów sąsiednich, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej. Niezbędne było również ustalenie zasad ochrony zespołów i obiektów zabytkowych, dopuszczalnego zakresu ich przekształceń oraz określenie sposobu zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych i zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Przedmiotowy obszar wymagał również określenia zasad obsługi komunikacyjnej, wskaźników i sposobu zapewnienia miejsc postojowych, a także wyznaczenia ogólnodostępnych ciągów pieszych, z zapewnieniem ich kontynuacji.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 33,5 ha, ograniczony ulicami: Adama Mickiewicza, Świętojańską, Placem Katyńskim, M. Curie-Skłodowskiej, Zygmunta Krasińskiego, Akademicką, Legionową oraz Placami: Jana Pawła II i Branickich.

Obszar objęty projektem planu znajduje się na obszarze Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków decyzją WKZ nr KI.WKZ-5340/22/77 z dnia 01.09.1977 r. pod numerem 406 – układ urbanistyczny XVI-XIX w. Na tym obszarze znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Znaczną część obszaru objętego projektem planu stanowi zabytkowy park Planty wraz z zespołem pałacowo-parkowym Branickich. Pozostała zabudowa na tym terenie to Wojewódzki Szpital Zespolony im. Jędrzeja Śniadeckiego w Białymstoku oraz tzw. kolonia urzędnicza tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wzdłuż ul. Świętojańskiej.

W projekcie planu ustalono zasady ochrony poszczególnych budynków zabytkowych, ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy oraz ograniczenie zakresu przekształceń istniejącej zabudowy. Wysokość nowej zabudowy jest kształtowana z uwzględnieniem i w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej na tym obszarze.

W projekcie planu na przedmiotowym obszarze zakłada się kontynuację funkcji istniejących tj. zabudowy usługowej, w tym służącej realizacji celów publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zieleni urządzonej (parków) wchodzących w skład głównych przestrzeni publicznych Białegostoku.

Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na projekcie rysunku planu. Zwarte, większe powierzchniowo tereny zieleni urządzonej wyznaczono liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” i określono zasady ich zagospodarowania, m.in. wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w docelowe zagospodarowanie oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Te części terenów zostały wyłączone spod zabudowy.

W projekcie planu określono zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym zieleni urządzonej - terenów parków, wskazano istniejące i projektowane główne ciągi piesze – do zachowania i kontynuacji. Ustalono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. W tym celu istniejące dojazdy wyznaczono w formie dróg wewnętrznych z miejscami postojowymi.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.:

1. zabytkowy park Planty oraz zespół pałacowo-parkowy Branickich został oznaczony jako **1ZP – tereny zieleni urządzonej**. Na tym terenie funkcja podstawowa to zielen ogólnodostępna, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe. Funkcje uzupełniające to: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne oraz inwestycje celu publicznego.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- kształtowanie zagospodarowania w kierunku ochrony, utrzymania i tworzenia ciągłości przestrzennej terenów zieleni urządzonej, tworzących system przyrodniczy miasta,
- kształtowanie przestrzeni publicznych w formie ogólnodostępnej zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i estetycznych,
- rewaloryzacja parków zabytkowych,
- kształtowanie zabudowy usługowej towarzyszącej funkcji podstawowej z zakresu edukacji, gastronomii, kultury, handlu (np. oranżerie, cieplarnie, kawiarnie, cukiernie itp.),
- kształtowanie obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury (w tym np. place zabaw, boiska itp.);

2. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami położony wzdłuż ul. Świętojańskiej został oznaczony jako **1CS – tereny centrum śródmiejskiego oraz wspomagający system przyrodniczy**. Na tym terenie funkcje podstawowe to zabudowa usługowa (usługi rynkowe i nierynkowe) oraz wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, zielen urządzonej i tereny przestrzeni publicznych.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania to m.in.:

- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o różnorodnych formach (w tym apartamentowej, na wynajem),
- zachowanie i tworzenie powiązań najważniejszych przestrzeni publicznych z terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta,
- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz dominant,
- ochrona układów przestrzennych o wartościach historycznych i kulturowych.

Wspomagający system przyrodniczy tworzą obszary, na których funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze, w tym mieszkaniowa, usługowa i aktywności gospodarczej – wg oznaczeń na rysunku Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna, są równoważone. Stanowią uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikające w obszary zurbanizowane;

3. teren istniejącej zabudowy usługowej tj. Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego im. Jędrzeja Śniadeckiego w Białymstoku został oznaczony jako **1UP – tereny usług publicznych**. Na tym terenie funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe) o znaczeniu ponadlokalnym. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz usługowa z zakresu usług rynkowych, w tym handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, turystyki i innych towarzyszących funkcji podstawowej.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- kształtowanie zabudowy usługowej służącej realizacji celów publicznych,
- zachowanie głównych przestrzeni publicznych, osi kompozycyjnych i widokowych,
- kształtowanie powiązań z terenami otwartymi, tworzącymi system przyrodniczy miasta;

4. ponadto:

- fragment terenu położony pomiędzy ulicami Świętojańską, Akademicką, Legionową i Mickiewicza – znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej A,

- fragment terenu położony pomiędzy ulicami Akademicką, Świętojańską i M. Curie-Skłodowskiej - znajduje się w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej B,
- zespół pałacowo-parkowy Branickich - znajduje się w strefie ochrony krajobrazu K,
- obszar objęty projektem planu w przeważającej części stanowi podstawową przestrzeń publiczną.

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

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

Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Do projektu planu wpłynęło 13 wniosków, które zostały rozpatrzone i uwzględnione Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 397/22 z dnia 05 maja 2022 r., zmienionym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 895/22 z dnia 26 lipca 2022 r. Ostatecznie 6 wniosków uwzględniono, a 7 wniosków nieuwzględniono. Wnioski dotyczyły: uwzględnienia w projekcie planu ustaleń zawartych w decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie 1.4U, umożliwienia realizacji inwestycji polegającej na budowie podziemnego budynku Centrum Edukacji Przedklinicznej w obszarze dziedzica honorowego Pałacu Branickich oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu 4.3U,MW.

Cztery wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających nie podlegały formalnemu rozpatrzeniu.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 sierpnia do 12 września 2022 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 26 września br.) wniesiono 6 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 1185/22 z dnia 21 października 2022 r. 2 uwagi uwzględniono, 4 uwagi nie uwzględniono.

Uwzględniono uwagi dotyczące:

- 1) usunięcia oznaczenia drzewa jako drzewa wskazanego do zachowania;
- 2) zmiany maksymalnej wysokości budynków z 18,0 m na 19,20 m.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

1) usunięcia ustaleń dotyczących zasad lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego i anten satelitarnych na budynkach przy ul. Mickiewicza 2a oraz na zespole budynków Domu Studenta przy ul. Akademickiej 3 i budynku UMB Collegium Universum przy ul. Mickiewicza 2C;

2) zmiany sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 4.3U,MW, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi;

3) zmiany zapisu § 46 ust. 4 pkt 1 lit. e dotyczącego kształtowania dachu projektowanego na terenie 4.3U,MW budynku „dachy: – o geometrii w nawiązaniu do budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1,”;

4) wykreślenia z treści § 46 ust. 4 pkt 5 słowa: „materiał”.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag, :

Ad. pkt 1 Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń i instalacji na budynkach, mając na uwadze potrzebę zachowania ładu przestrzennego na obszarze zabytkowych parków i zespołu pałacowo-parkowego Branickich, zostały sformułowane w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Wystrój zewnętrzny budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną planistyczną podlega większym rygorom z uwagi na usytuowanie w sąsiedztwie ogólnomiejskich przestrzeni publicznych.

Budynek przy ul. Mickiewicza 2a jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków, a budynki Domu Studenta i UMB Collegium Universum zostały objęte ochroną planistyczną – w zakresie m.in. wysokości budynków, typu oraz rodzaju pokrycia dachu oraz zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji.

Przewiduje się doprecyzowanie ustaleń projektu planu dotyczących budynków objętych ochroną planistyczną z uwzględnieniem ujednolicenia zapisów w stosunku do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Ad. pkt 2 Linie zabudowy porządkują i kształtują zabudowę nie tylko od strony dróg publicznych i od innych przestrzeni publicznych. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w celu bardziej precyzyjnego określenia sposobu kształtowania nowej zabudowy, w szczególnych przypadkach zasadnym jest wprowadzenie linii zabudowy również od strony sąsiednich terenów lub wewnątrz terenu. Ma to zazwyczaj na celu kształtowanie nowej zabudowy z zapewnieniem wyznaczenia prawidłowego wnętrza urbanistycznego oraz właściwych relacji, proporcji i powiązań przestrzennych między istniejącymi i projektowanymi budynkami. Jest to szczególnie istotne na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub historycznych układach urbanistycznych, z istniejącą strukturą urbanistyczną, wymagającą jedynie uzupełnień i odpowiedniego wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą, podlegającą ochronie tkankę urbanistyczną.

Korekta sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi umożliwiłaby realizację budynku o znacznie szerszym trakcie (rzucie), co miałoby bezpośrednie przełożenie na gabaryty budynku – zbyt masywne i wyraźnie przeskalowane względem pozostałych budynków istniejących wchodzących w skład tzw. kolonii urzędniczej, której uzupełnienie ma stanowić projektowany budynek. Ponadto, realizacja budynku o nieregularnym rzucie zbliżonym do trapezu – z uwzględnieniem linii zabudowy proponowanych w treści uwagi, nie byłaby możliwa przy jednoczesnym zastosowaniu dachu wielospadowego o geometrii takiej, jak w budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1 oraz ograniczenia poddasza do ostatniej (najwyższej kondygnacji budynku), co było wskazaniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem kąta prostego pomiędzy skrzydłami projektowanego budynku oraz dalsze zwiększenie szerokości traktu budynku nie znajduje więc uzasadnienia.

W koncepcji J. Lisieckiego jedynie wyznaczony został zarys rzutu budynku, w formie litery „L”, nie określono jednak jego ewentualnej wysokości. Przedmiotowa koncepcja została doprecyzowana w projekcie planu, w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków oraz uzyskała pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W projekcie planu dopuszczono wysokość projektowanego budynku w nawiązaniu do budynku istniejącego w głębi terenu, przy ul. Świętojańskiej 18/1. W związku z tym przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej z odległości 7,0 m na 5,0 m od granicy działki nr ewid. 1764/4, o co wnioskowano w uwadze, nie jest uzasadnione. Sposób wyznaczenia linii zabudowy zaproponowany w projekcie planu zapewni prawidłowy odbiór budynku od strony otaczających dróg publicznych oraz właściwy kontekst i sąsiedztwo nowej zabudowy z budynkiem zabytkowym zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej. Przesunięcie linii zabudowy bliżej ulicy Mickiewicza, przy jednoczesnym wnioskowanym pozostawieniu linii zabudowy wyznaczonej od wnętrza terenu, nie wpłynie na wygenerowanie większej przestrzeni we wnętrzu urbanistycznym ani nie zmieni warunków zagospodarowania działki.

Przedłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy umożliwiającej realizację budynku o elewacji dłuższej, w odległości 8,0 m od istniejącego budynku przy ul. Świętojańskiej 16, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi, mogłoby skutkować zaburzeniem wzajemnych powiązań przestrzennych w istniejącym zespole zabudowy podlegającym ochronie konserwatorskiej. Nowy budynek, o wysokości nawiązującej do wysokości budynku zlokalizowanego w głębi terenu, w drugiej linii zabudowy ulicy Świętojańskiej, znacznie przewyższającej wysokość budynków zlokalizowanych bezpośrednio w pierzei ww. ulicy, wypełniałby zbyt szczerlnie istniejące wnętrza urbanistyczne, zbyt dominując nad istniejącymi obiektami wchodzącymi w skład kolonii urzędniczej, w tym nad istniejącym budynkiem numer 16 wpisanym do rejestru zabytków.

W projekcie planu przewiduje się, biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków, korektę sposobu wyznaczenia linii zabudowy – jej wydłużenie w kierunku budynku istniejącego przy ul. Świętojańskiej 16, z zachowaniem odległości między ww. budynkami równej szerokości skrzydła tj. około 10 m.

Ad. pkt 3 Proponowane określenie „o geometrii dachu w nawiązaniu do ...” nie jest precyzyjne i nie może mieć zastosowania przy określaniu geometrii dachu projektowanego w zabytkowym układzie urbanistycznym budynku. Tego typu określenie mogłoby skutkować wątpliwościami interpretacyjnymi na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Zawarte w projekcie planu sformułowanie: „geometria dachu jak w budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1” oznacza konieczność zastosowania kąta nachylenia połaci dachowych oraz formy dachu – wielospadowego symetrycznego, jak w ww. budynku, a nie o dowolnej, zbliżonej geometrii dachu.

Ad. pkt 4 W skład tzw. kolonii urzędniczej wchodzi budynki istniejące: wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz budynek przy ul. Świętojańskiej 30 objęty ochroną planistyczną. Projektowany budynek na terenie 4.3U,MW powinien stanowić uzupełnienie zespołu zabudowy, nie tylko w zakresie gabarytów obiektu, ale również formy architektonicznej i rozwiązań stylistycznych, tak aby w rezultacie powstał obiekt w jak największym stopniu nawiązujący do sąsiadującej zabudowy.

Zharmonizowanie stylistyczne architektury projektowanego budynku z zabudową zabytkową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie poprzez zastosowanie gabarytów brył, zasad kompozycji, formy dachu oraz materiału wykończenia elewacji nawiązujące do rozwiązań w budynkach istniejących zlokalizowanych wzdłuż ul. Świętojańskiej mają zasadnicze znaczenie, potwierdzone zaleceniami Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Archeologicznej opinującej projekt planu.

Zmiany wprowadzone w wyniku uwzględnienia uwag polegały jedynie na doprecyzowaniu ustaleń projektu planu oraz wprowadzeniu drobnych korekt i uściśleń porządkujących zapisy, nie skutkowały jednak zmianą wskaźników lub zasad zabudowy. Zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 4.3U,MW z maksimum 18,0 m do 19,2 m było również jedynie doprecyzowaniem ustaleń dotyczącym wysokości wyrażonej w metrach. Biorąc pod uwagę sposób mierzenia wysokości budynku określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wysokość budynku w metrach będzie uzależniona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującej się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku. Z punktu widzenia zasad kształtowania ładu przestrzennego i ochrony konserwatorskiej najistotniejsze i kluczowe jest utrzymanie maksymalnej wysokości kalenicy budynku projektowanego nie wyżej niż kalenica budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1 - ustalenie to nie zostało zmienione w ustaleniach projektu planu.

Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń i instalacji na niezabytkowych budynkach objętych ochroną planistyczną, nie powinny być bardziej rygorystyczne niż na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Niewielka korekta ustaleń projektu planu wprowadzona w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków, umożliwiająca w ograniczonym zakresie lokalizację urządzeń i instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych, w sposób niewpływający na zewnętrzny odbiór budynków, nie wymagała wyłożenia do publicznego wglądu.

Dodatkowo, na projekcie rysunku planu skorygowano oznaczenia drzew wskazanych do zachowania, uwzględniając stan faktyczny (wycinkę drzew) oraz korektę sposobu wyznaczenia linii zabudowy na terenie 4.3U,MW – jej wydłużenie w kierunku budynku istniejącego przy ul. Świętojańskiej 16. Po przeanalizowaniu treści uwagi, w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków uznano, że niewielka korekta linii zabudowy w obrębie terenu wnioskodawcy jest możliwa.

Przyjęcie uwag było możliwe ze względów merytorycznych i nie stanowiło istotnych zmian w projekcie. Uwzględnienie uwag nie naruszało interesów osób trzecich i nie wymagało ponownego wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu.

W związku z powyższym projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia dokumentu.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej, bilans jest ujemny i po około 10 latach może wynieść około – 1 985 939,47 zł /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej/. Zakłada się, że główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane będą z budową odcinka sieci kanalizacji sanitarnej w 3KD-L ul. Akademickiej, realizacją dróg wewnętrznych (budowa nawierzchni dróg i infrastruktury) oraz wykupem niezabudowanych działek).

Lista nieuwzględnionych uwag:

1) usunięcia ustaleń dotyczących zasad lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego i anten satelitarnych na budynkach przy ul. Mickiewicza 2a oraz na zespole budynków Domu Studenta przy ul. Akademickiej 3 i budynku UMB Collegium Universum przy ul. Mickiewicza 2C;

2) zmiany sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 4.3U,MW, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi;

3) zmiany zapisu § 46 ust. 4 pkt 1 lit. e dotyczącego kształtowania dachu projektowanego na terenie 4.3U,MW budynku „dachy: – o geometrii w nawiązaniu do budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1,”;

4) wykreślenia z treści § 46 ust. 4 pkt 5 dotyczącego materiału i kolorystyki wykończenia elewacji budynku na terenie 4.3U,MW słowa: „materiał”.