

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk
w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap II, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. i Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 29,6 ha położony pomiędzy Aleją Solidarności, ulicą Zwycięstwa i ulicą Kolejową.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Białystok.

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

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć eksponowane części budynku położone na zamknięciu osi kompozycyjnych lub w narożniku zabudowy, wymagające zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detałem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi;
- 2) banerze reklamowym (transparencie) - należy przez to rozumieć tablicę reklamową tekstylną lub wykonaną z tworzywa sztucznego;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik;

- 4) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;
- 5) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 7) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 8) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na którym obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 11) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 6;
- 12) linii zabudowy nieprzekraczalnej – mieszkaniowej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku o funkcji mieszkaniowej w kierunku ulicy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 6;
- 13) linii zabudowy ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię usytuowania frontowej ściany budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 14) literniczo-graficznej formie przestrzennej – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie liter przestrzennych (3d), z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, mocowanych do budynku bezpośrednio lub za pomocą stelażu, z możliwością ich podświetlenia, o wysięgu od lica budynku do 0,15 m;
- 15) neonie – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie ażurowego urządzenia świetlnego (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej, z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
- 16) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 17) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez zewnętrzne krawędzie budynku (budynków), z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 18) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 19) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

- 20) pylonie lub totemie reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie pionowej, wolno stojącej konstrukcji, z obustronną reklamą lub informacją na maksimum 60% jego powierzchni, z możliwością podświetlenia lub wyświetlenia;
- 21) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 22) reklamie typu „semafor” - należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 23) retencji wodnej - należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów podmokłych, oczek wodnych lub skupisk roślinności i zadrzewień;
- 24) SIMB – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 25) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa, o średnicy lub szerokości od 1,2 do 1,6 m i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,7 m, służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 26) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 27) strefie widokowej – należy przez to rozumieć wyznaczoną, umowną strefę w obrębie której poruszający się obserwator ma możliwość obserwowania ustalonego widoku;
- 28) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem wyróżniającym ją spośród pozostałych terenów;
- 29) terenowych urządzeniach sportowych – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu - poza budynkami;
- 30) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, oraz wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 31) zasadach rozrządu - należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg, których przebieg zaznaczono na rysunku planu;
- 32) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych (w zagospodarowaniu której dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, oświetlenia, elementów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowych).

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) numer porządkowy i oznaczenie literowe terenu;

- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy ściśle określone, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) bram i podcieni,
 - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku, o maksymalnej głębokości do 3,0 m od ściśle określonej linii zabudowy, na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku,
 - d) elementów zewnętrznych budynków np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych o szerokości maksimum 3,0 m;
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków np: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych o szerokości maksimum 3,0 m,
 - e) wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 2 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 7) strefa ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego;
- 8) strefa widokowa na kościół św. Rocha;
- 9) strefa ochronna radiolinii;
- 10) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 11) zasady rozrządu zgodnie z ustaleniami określonymi w § 32.

2. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust.1 pkt 1, 2 oraz pkt 4-6 za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja jezdni, parkingów, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych.

§ 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) **MWU** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 3) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt: 4;

- 4) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. przedszkola, szkoły;
- 5) **UC** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) **KD** – drogi publiczne;
- 7) **KDW** - drogi wewnętrzne;
- 8) **KPL** - plac;
- 9) **KPJ** - ciąg pieszo-jezdny;
- 10) **ZP** - zieleń urządzona.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenie terenu mogą występować łącznie lub wymiennie.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. Obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej.

§ 7. 1. Minimalna wysokość budynków, określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych, dotyczy budynków położonych w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznych, tj. w pasie szerokości 20 m od linii zabudowy nieprzekraczalnej bądź ściśle określonej.

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

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

1) ustala się:

- a) kolorystykę elewacji stonowaną, maksimum 3 kolory na jednej elewacji, z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
- b) kolorystykę pokrycia dachów (z wyjątkiem dachów płaskich) w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni oraz szarości;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do klimatyzacji wykraczających poza lico ściany oraz anten satelitarnych - na elewacjach i połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznych,
- b) zabudowy balkonów i loggi w istniejącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach całego planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących budynków (z możliwością ich przebudowy i remontu) oraz kontynuację i rozwój istniejących funkcji, innych niż określone ustaleniami planu,
- b) lokalizację urządzeń do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków.

§ 9. 1. W zakresie lokalizacji ogrodzeń, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) ustala się wysokość ogrodzeń maksimum 1,6 m, z wyłączeniem terenu o symbolu **1.1U,UO**;
- 2) dopuszcza się:

a) grodzenie:

- terenu usług z zakresu oświaty,
- terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zapleczy i placów gospodarczych na terenach usługowych,
- placu budowy, stosowane wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,

b) realizację ażurowych bram w przejściach bramowych w parterach budynków,

c) remonty i wymianę istniejących ogrodzeń;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji ogrodzeń w przestrzeniach publicznych i od strony przestrzeni publicznych, innych niż wymienione w **pkt 2**,

b) stosowania ogrodzeń pełnych, murów, prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych oraz ogrodzeń z blachy.

2. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie przepisy **§ 18**.

§ 10. 1. W zakresie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

1) ustala się warunki ich umieszczania:

a) na budynkach – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 2**,

b) na kioskach i wiatach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 3**,

c) jako wolno stojących – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 4**;

2) dopuszcza się stosowania reklam remontowo-budowlanych;

3) zakazuje się:

a) umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

- w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB, lub w sposób utrudniający ich widoczność,
- w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
- na obiektach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w **§ 14** oraz budynków niezabytkowych objętym częściową ochroną w planie, o których mowa w **§ 15** – z wyjątkiem reklamy remontowo-budowlanej, szyldów, reklam typu semafor oraz neonów lub literniczo-graficznych formy przestrzennych,
- w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków lub objęte częściową ochroną w planie, a także widoków na pomnik,
- na terenach placów i zieleni urządzonej, w szpalerach drzew i na drzewach,
- na ogrodzeniach,

b) przesłaniania tablicami reklamowymi i urządzeniami reklamowymi okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsu, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych),

c) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz o zmiennym natężeniu światła,

- d) lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz pylonów i totemów reklamowych, o którym mowa w ust. 4,
- e) bannerów reklamowych.

2. W zakresie umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach:

1) ustala się lokalizację:

- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie w budynkach usługowych lub mieszkaniowo-usługowych,
- b) tablic reklamowych wyłącznie formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3m² włącznie), rozmieszczonych płasko na elewacjach budynków, wyłącznie w pasie elewacji nad oknami pierwszej kondygnacji nadziemnej, z nakazem utrzymania w obrębie poszczególnych budynków jednakowej wysokości powierzchni ekspozycyjnej i maksymalnego wysięgu do 0,15 m od lica ściany,
- c) szyldów – o powierzchni nie większej niż 0,3 m², umieszczanych wyłącznie w kondygnacji parteru w rejonie głównego wejścia do budynku, wkomponowanych w układ elewacji, o formie i wymiarach ujednoliconych w obrębie poszczególnych budynków,
- d) reklam typu semafor - w pasie elewacji o wysokości maksimum do 0,7 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych, z dopuszczeniem indywidualnej formy i rozwiązań materiałowych;

2) dopuszcza się:

- a) na terenach oznaczonych symbolem **5U,UC** i **6.1U,UC**, lokalizację tablic reklamowych rozmieszczonych płasko na elewacji budynków, jako powtarzalne moduły o jednakowych wymiarach (wysokość i szerokość) przy powierzchni ekspozycyjnej od 3 m² do 9 m² włącznie, wkomponowane w obiekt – o łącznej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 10 % powierzchni ściany,
- b) łączną powierzchnię wszystkich szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na jednej ścianie budynku – maksimum 5% powierzchni tej ściany z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. a.**

3. W zakresie umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na kioskach oraz na przystankach komunikacji miejskiej:

1) na kioskach ustala się lokalizację:

- a) tablic reklamowych wyłącznie formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3m² włącznie), o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu, o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszący 0,15 m,
- b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na attyce o wysokości nieprzekraczającej wysokości attyki, z zakazem umieszczania reklam i szyldów na dachu wiaty oraz na dachu i powyżej attyki kiosku;

2) na wiacie przystanku komunikacji miejskiej (tj. w ścianach wiaty) maksymalnie dwie, dwustronne tablice reklamowe formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3m² włącznie), o maksymalnym wysięgu 0,15 m, z zakazem ich umieszczania na dachu wiaty.

4. W zakresie umieszczania wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych ustala się:

1) lokalizację wyłącznie:

- a) słupów ogłoszeniowo – reklamowych,
- b) jednego pylonu lub totemu reklamowego o wymiarach maksimum 1,2 m x 6 m, w obrębie:
 - terenu: **4.2U,MW** i **8U,UC**,
 - każdego wydzielenia wewnętrznego na terenie **5U,UC**, **6.1U,UC**;

- 2) minimalną odległość wolno stojących nośników reklamowych, o którym mowa w **pkt 1** :
- a) od krawężników jezdni – na 2,5 m,
 - b) od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) na 20 m.

Rozdział 2

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów wskazanych na rysunku planu jako predysponowane pod zielenią urządzoną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wykonanie co najmniej 1 nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu, nie dotyczy dróg publicznych oraz ciągu pieszo-rowerowego;
- 3) w przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od pnia drzew o średnicy pnia powyżej 0,5 m (nie dotyczy drzew rosnących w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych);
- 4) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie, nie dotyczy parkingów w drogach publicznych i wewnętrznych oraz parkingach podziemnych i wielopoziomowych, oraz parkingów urządzonych na budynkach i dachach.

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

§ 13. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) na całym obszarze objętym planem ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, **z zastrzeżeniem pkt 2 i 3**;
- 2) na terenie o symbolu **1.1U,UO** lub innych terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty przyjmuje się odnoszenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) na terenach o symbolach: **U** i **U,UC** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się, **z zastrzeżeniem pkt. 2 i 4**;
- 4) na terenach o symbolach **U,UC** w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 5) na terenach o symbolach **1.3U,MW**, **2.1U,MW**, **2.2U,MW**, **3.2U,MW** oraz **7U,MW** w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej od strony ulicy **2KD-Z** (Al. Solidarności) :
 - a) ustala się ochronę budynku przed uciążliwościami i zapewnienie odpowiedniej izolacyjności akustycznej,
 - b) dopuszcza się nasadzenia szpalerów drzew, wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną następujące obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i oznaczone na rysunku planu:

- 1) dom przy ul. Zwycięstwa 22 sprzed 1903 r.;
- 2) Pomnik Legionistów (cmentarz wojenny – zbiorowa mogiła z 1920 r.).

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

- 1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości istniejącego budynku, formy dachu i nachylenia połaci dachowych,
 - b) kompozycji i wystroju elewacji oraz formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania budynku - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) zakazuje się:
- a) nadbudowy i rozbudowy budynku,
 - b) docieplania budynku z zewnątrz.

3. W odniesieniu do zabytku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, wraz z terenem przyległym, wyznaczonym na rysunku planu linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem „P” nakazuje się:

- 1) zachowanie istniejącego Pomnika Legionistów;
- 2) zagospodarowanie terenu przestrzeni ogólnodostępnej z wykorzystaniem zieleni, o właściwej jego ekspozycji, w powiązaniu z budynkiem, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1** i uwzględnieniem jego obsługi komunikacyjnej.

§ 15. 1. Obejmuje się częściową ochroną niezabytkowy budynek i zespół niezabytkowych budynków, oznaczonych na rysunku planu, położonych:

- 1) przy ul. Zwycięstwa 24;
- 2) przy ul. Kolejowej 12 (zespół czterech budynków).

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

1) ustala się zachowanie:

- a) wysokości istniejących budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej, formy dachu i nachylenia połaci dachowych,
- b) rozmieszczenia, formy oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem **§ 52 ust. 4 pkt 4**,

c) dla budynków, o którym mowa w **ust.1 pkt 2** :

- istniejącej stolarki, z nakazem jej przywrócenia, w miejscach gdzie był zastosowany charakterystyczny moduł okna w formie prostokąta podzielonego szczelinami na 20 prostokątnych kwater wypełnionych taflami szkła, z zastrzeżeniem **pkt 2 lit b**,
- ujednoliconej stolarki okiennej we wszystkich budynkach poprzez zastosowanie koloru grafitowego lub szarego,
- ujednoliconej kolorystyki elewacji wszystkich budynków wchodzących w skład tego zespołu;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w tym zakresie,
- b) zastąpienie istniejącej stolarki z żelbetowymi szczelinami, o których mowa w **pkt 1 lit c**, oknami o takich samych parametrach i podziałach wykonanych z drewna, aluminium, bądź PCV w kolorze grafitowym lub szarym,
- c) rozbudowę budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 2** - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) zakazuje się nadbudowy budynków.

§ 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;
- 2) droga wewnętrzna, ciąg pieszo-rowerowy i ciąg pieszo-jezdny;
- 3) tereny oznaczone symbolami: **2.3KPL,ZP, 3.1KPL,ZP i 4.1KPL**;
- 4) fragmenty terenów położonych bezpośrednio pomiędzy budynkami (z wyjątkiem budynków usługowych z zakresu oświaty oraz budynków mieszkaniowych jednorodzinnych), a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację kiosków wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych (jeden kiosk przy przystanku),
 - b) zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, w formie terenów ogólnodostępnych, z wykorzystaniem zieleni oraz w powiązaniu z sąsiadującymi przestrzeniami publicznymi i przy uwzględnieniu ciągów pieszych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu SIMB,
 - b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
 - c) rzeźb, akcentów plastycznych, czasowych instalacji przestrzennych itp.,
 - d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
 - e) słupów ogłoszeniowo - reklamowych,
 - f) nasadzenie drzew lub krzewów w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów i elementów wymienionych w pkt 1 lit. a i pkt 2.

§ 18. 1. W zakresie aranżacji i wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych:
 - z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika 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 posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi klientów i pracowników,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego typu (wielkość i kolorystyka) parasoli na terenie danego ogródka;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację tymczasowych rozbieralnych podestów,

- b) lokalizację ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem, o wysokości do 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
- c) umieszczanie na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowana tabliczka z logo nie przekroczy 15% powierzchni przęsła;

3) zakazuje się:

- a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
- b) stosowania zadaszeń w formie namiotów, rolet itp.,
- c) stosowanie sztucznych wykładzin.

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.

§ 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.

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. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

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

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

5. 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 obszarze objętym planem ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 201 m n. p. m, które dotyczy wszystkich obiektów budowlanych, w tym budynków, budowli, urządzeń budowlanych i instalacji.

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

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się ograniczenie wysokości zabudowy dla wszystkich obiektów budowlanych (w tym budynków, budowli, urządzeń budowlanych i instalacji) do 25 m.

§ 23. 1. Ustala się strefę ochronną radiolinii - SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 07'38'' 23 E 08'57'') – RTCN Krynice (gm. Dobrzyniewo Kościelne, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 13'52'' 23 E 01'28'') o szerokości 50 m, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

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

§ 24. Na całym obszarze objętym planem:

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

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów obsługi komunikacji: stacji paliw płynnych i gazowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni, warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych, **z wyłączeniem terenów o symbolu 5U,UC, 6.1U,UC,**
- b) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich, w tym wyrobu pomników i nagrobków,
- c) garaży typu „blaszak”,
- d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - obiektów, o których mowa w **§ 17 ust. 2 pkt 1 i 2,**
 - terenu wydzielienia wewnętrznego „B” na terenie oznaczonym symbolem **6.1U,UC.**

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

- 1) dla sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej - równych obrysowi elementów sieci w rzucie poziomym;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej (obustronnie od osi sieci) oraz rowów i cieków skanalizowanych:
 - 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych, kabli energetycznych, telekomunikacyjnych i innych – taką jak szerokość stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

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 w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się, w zakresie określonym przepisami odrębnymi, 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. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego położonego poza granicami planu, oznaczoną graficznie na rysunku planu – o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m, od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
- b) drzewa i krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
- c) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;

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

§ 27. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) lokalizację ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m zlokalizowanych poza granicami planu przy ulicach: Broniewskiego 5, Ordonówny 4, Głowackiego 12, Gruntowej;
- 3) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia poprzez syreny alarmowe istniejące, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania planu przy ul. Zwycięstwa 3, Wiatrakowej 18, Zwycięstwa 33;
- 4) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 5) trasy ewakuacji ludności – ul. Zwycięstwa, Al. Solidarności;
- 6) trasę przewozu materiałów niebezpiecznych – teren kolejowy (poza terenem opracowania, w bezpośrednim sąsiedztwie).

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 28. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-G**, **2KD-Z** (Al. Solidarności), **3KD-Z** (ul. Kolejowa);
- 2) ulice układu uzupełniającego: **4KD-L** (ul. Zwycięstwa), **5KD-L** (ul. Choroszczańska), **6KD-L**, **7KD-L**, **8KD-L**, **9KD-D**, **10KD-D**;
- 3) pozostałe: ulica wewnętrzna **11 KDW** i ciąg pieszo-jezdny **12KPJ**.

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

§ 29. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

- 1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **1KD-G** – ulica główna z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - b) **2KD-Z** – Al. Solidarności – ulica zbiorcza z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - c) **3KD-Z** – ul. Kolejowa – ulica zbiorcza z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - d) **4KD-L** – ul. Zwycięstwa – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - e) **5KD-L** – ul. Choroszczańska – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - f) od **6KD-L** do **8KD-L** – projektowana – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - g) od **9KD-D** do **10KD-D** – projektowana – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 2) pozostałych dróg i ciągów:
 - a) **11KDW** - droga wewnętrzna,
 - b) **12KPJ** - ciąg pieszo-jezdny.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych, drogi wewnętrznej i ciągu pieszo-rowerowego i ciągu pieszo-jezdnego ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

3. Ustala się zagospodarowanie 50% powierzchni terenu w formie zieleni urządzonej, na obszarach wskazanych w liniach rozgraniczających ulic jako predysponowane pod zieleni urządzoną.

4. W odniesieniu do położonego w pasie drogowym ulicy **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) obiektu ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu wraz z terenem przyległym wydzielonym liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym symbolem „P”, obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w §14.

5. Zagospodarowanie terenu, w liniach rozgraniczających ulic: **3KD-Z** (ul. Kolejowej) i **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w §26.

§ 30. 1. Na obszarze objętym planem miejsca postojowe ustala się według wskaźników określonych w ust. 4, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Miejsca postojowe dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych bez określania wskaźnika.

3. Miejsca postojowe ustala się w całości w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźników dla:

- 1) usług lokalizowanych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) istniejących budynków, o których mowa w § 14 i § 15;
- 3) części terenu oznaczonego symbolem **8U,UC** w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego **a-b-c-d-e-f-g-h**.

4. Ustala się następujące wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsca postojowego lub garażowego na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 3) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) gastronomia – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - e) szkoły wyższe - 10 miejsc postojowych na 100 studentów i 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
 - f) hotele - 15 miejsc postojowych na 100 łóżek;
- 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) obiekty sportowe – 15 miejsc na 100 miejsc/użytkowników.

5. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

6. Na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w części lub całości o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów wielopoziomowych i podziemnych.

§ 31. Dla terenów, o którym mowa w § 28 ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach publicznych

§ 32. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z zasadami rozrządu sieci 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) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
- b) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- c) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej przebiegającej wzdłuż **2KD-Z** (Al. Solidarności) oraz z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę określone w przepisach o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach prawa wodnego.

§ 34. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy odbiornik ścieków komunalnych,

- b) odprowadzenie ścieków do istniejącego kanału sanitarnego w ulicy **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) oraz do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków określone w przepisach odrębnych.

§ 35. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej oraz rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej - jako podstawowe odbiorniki wód opadowych,
- b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, parkingów, obszarów usługowych i innych zanieczyszczonych - układ brudny):
 - do gruntu - wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną,
 - do systemu kanalizacji deszczowej,
- c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni niezanieczyszczonych – układ czysty) - bezpośrednio do gruntu lub systemów kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

- a) do istniejącego kanału deszczowego w ulicy **2KD-Z** (Al. Solidarności) do projektowanego kanału deszczowego w ulicy **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) oraz do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do innych systemów odprowadzania wód opadowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną.

§ 36. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodna i parowa jako podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż **2KD-Z** (Al. Solidarności) i **3KD-Z** (ul. Kolejowej) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
- c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) dopuszcza się:

- a) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii,
- b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł energii wytwarzanego w procesach:
 - przetwarzania energii promieniowania słonecznego, aerothermalnej, geothermalnej i hydrothermalnej,
 - przetwarzania energii elektrycznej,
 - spalania gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu - z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

3) zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizacji wolno stojących zbiorników na gaz, z wyłączeniem terenów o symbolu **5U,UC, 6.1U,UC**.

§ 37. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz ziemny,
 - b) możliwość doprowadzenia gazu z istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia w ulicy **5KD-L** (Choroszczańskiej) oraz niskiego ciśnienia w ulicach: **2KD-Z** (Al. Solidarności), **3KD-Z** (ul. Kolejowej) i **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) oraz z projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia w sąsiadujących ulicach;
- 2) dopuszcza się doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 38. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) dostawę energii elektrycznej na teren opracowania planu z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN GPZ-1 i RPZ-8 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,
- b) dostawę energii elektrycznej bezpośrednio do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 131, 1958, 207, 58, 30, 57, 966, 49, zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- c) 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,
- d) 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).

§ 39. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się obsługę terenu w zakresie:

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

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież:

- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
- b) przekraczających wysokości 25 m, w strefie widokowej kościoła Św. Rocha, o której mowa w §22.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 40. 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

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U,UO** **przeznacza się pod zabudowę usługową, w tym z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

4. Dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków kolidujących z ustaleniami planu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) do użytkowania z możliwością przebudowy i remontu.

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- dla części wydzielonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych symbolami „A” i „B” w przypadku ich łącznego zagospodarowania jako jedno zamierzenie budowlane – minimum 30%, maksimum 70%,
- w pozostałych przypadkach – maksimum 50%,

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla części wydzielonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych symbolami „A” i „B” w przypadku ich łącznego zagospodarowania jako jedno zamierzenie budowlane – minimum 10%,
- w pozostałych przypadkach – minimum 30%,

c) wysokość budynków:

- dla części terenu wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem „A” – minimum 16 m – maksimum 25 m,
- na pozostałym terenie – minimum nie określa się, maksimum 20 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w **§30**;

2) ustala się:

a) w przypadku lokalizowania budynku w obrębie wydzielenia wewnętrznego „A” projektowanie zabudowy w formie akcentu architektonicznego, ze szczególnym uwzględnieniem jego ekspozycji od Al. Jana Pawła II, z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i przestrzennych,

b) możliwość realizacji terenowych urządzeń sportowych,

c) lokalizację obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze,

d) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających ulic;

3) dopuszcza się:

a) realizację ogrodzeń w obrębie wydzielenia wewnętrznego „C”,

b) lokalizację budynków po granicy działek.

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 **1.2U** **przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W odniesieniu do budynku wpisanego do gminnej ewidencji oraz niezabytkowego budynku objętego częściową ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej).

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:

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

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 60%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
- c) wysokość budynków – minimum nie określa się – maksimum 12 m,
- d) dachy – symetryczne lub płaskie,
- e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w **§30**;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od ulicy **4KD-L** (ul. Zwycięstwa);

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków po granicy działek,
- b) realizację ogrodzenia od terenu **1.1U,UO**.

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).

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.3U,MW** i **1.4U,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** 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 terenów, o których mowa w **ust. 1** :

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

- a) powierzchnia zabudowy - minimum 30%, maksimum 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10%, przy czym w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%,
- c) wysokość budynków:
 - dla części terenów wydzielonych linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych symbolem „A” – minimum 12 m, maksimum do 25 m,
 - dla pozostałych terenów – minimum nie ustala się, maksimum do 20 m,
- d) dachy:
 - płaskie,

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

e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §30;

2) ustala się:

- a) realizację garaży dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku,
- b) obsługę komunikacyjną terenów:
 - **1.3U,MW** od ulic: **7KD-L** i **9KD-D**,
 - **1.4U,MW** od ulic: **4KD-L** (ul. Zwycięstwa), **7KD-L**, **8KD-L** i **9KD-D**;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków po granicy działek,
- b) realizację ogrodzenia od terenu **1.1U,UO**,
- c) lokalizację wjazdów do poszczególnych boksów garażowych od ulicy **9KD-D**;

4) zakazuje się lokalizacji:

- a) wejść gospodarczych oraz ramp dostawczych od strony przestrzeni publicznych,
- b) wjazdów do poszczególnych boksów garażowych od strony przestrzeni publicznych z zastrzeżeniem pkt 3 lit c.

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).

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

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

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 :

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

- a) powierzchnia zabudowy - minimum 30%, maksimum 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10%, przy czym w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%,
- c) wysokość budynków:
 - dla części terenu wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem „A” – minimum 16 m, maksimum do 36 m,
 - dla części terenów wydzielonych linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych symbolem „B” – minimum 12 m, maksimum do 27 m,
 - dla pozostałych terenów – minimum nie ustala się, maksimum do 20 m,

d) dachy:

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

e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §30;

2) ustala się:

- a) projektowanie zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego „A” jako dominanty przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem jej ekspozycji i zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych oraz przestrzennych,
- b) na terenie **2.2U,MW** od strony ulicy **2KD-Z** (Al. Solidarności) - długość elewacji frontowej minimum 45 m,
- c) realizację garaży dla funkcji mieszkaniowej – wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku,
- d) obsługę komunikacyjną terenu:
 - **2.1U,MW** od ulic: **6KD-L, 7KD-L i 12KPJ,**
 - **2.2U,MW** od ulicy: **6KD-L i 12KPJ;**

3) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek;

4) zakazuje się lokalizacji:

- a) wejść gospodarczych oraz ramp dostawczych od strony przestrzeni publicznych,
- b) wjazdów do poszczególnych boksów garażowych od strony przestrzeni publicznych,

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).

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.3KPL,ZP i 3.1KPL,ZP przeznacza się pod place i zieleń urządzoną ogólnodostępną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – nie określa się,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %,
- c) miejsca postojowe – nie określa się;

2) ustala się:

- a) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych,
- b) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,
- c) zagospodarowanie terenów **2.3KPL,ZP i 3.1KPL,ZP** jako jedno zamierzenie inwestycyjne;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia, rzeźb, fontann i akcentów architektonicznych, itp.;

4) zakazuje się:

- a) lokalizacji miejsc parkingowych,
- b) budowy budynków.

4. 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.

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.2U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i 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. Dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków kolidujących z ustaleniami planu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) do użytkowania z możliwością przebudowy i remontu.

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

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

- a) powierzchnia zabudowy - minimum 30%, maksimum 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10%, przy czym w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%,
- c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum do 27 m,
- d) dachy - płaskie,
- e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w **§30**;

2) ustala się:

- a) od strony ulicy **2KD-Z** (Al. Solidarności) - długość elewacji frontowej minimum 50 m,
- b) realizację garaży dla funkcji mieszkaniowej – wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku,
- c) obsługę komunikacyjną terenu od ulic: **5KD-L** (ul. Choroszczańskiej) i **6KD-L**;

3) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek;

4) zakazuje się lokalizacji:

- a) wejść gospodarczych oraz ramp dostawczych od strony przestrzeni publicznych,
- b) wjazdów do poszczególnych boksów garażowych od strony przestrzeni publicznych.

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).

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1KPL** **przeznacza się pod plac** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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**:

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – nie określa się,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
- c) miejsca postojowe – nie określa się;

2) ustala się:

- a) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych,
- b) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia, rzeźb, fontann i akcentów architektonicznych, itp.;

4) zakazuje się:

- a) lokalizacji miejsc postojowych,

- b) realizacji dojazdu do terenu przyległego **4.2U,MW**,
- c) budowy budynków.

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

§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.2U,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową i 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. Dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków kolidujących z ustaleniami planu do użytkowania z możliwością przebudowy i remontu.

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

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

- a) powierzchnia zabudowy - minimum 30%, maksimum 50%, przy czym na terenie wydzielienia wewnętrznego „**A**” dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do maksimum 80%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10%, przy czym w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%,
- c) wysokość budynków:
 - dla części terenu wydzielonego linią wydzielienia wewnętrznego i oznaczonego symbolem „**A**” – minimum 16 m, maksimum do 45 m,
 - dla części terenu wydzielonego linią wydzielienia wewnętrznego i oznaczonego symbolem „**B**” – minimum 16 m, maksimum do 36 m,
 - na pozostałym terenie – minimum nie ustala się, maksimum do 27 m,

d) dachy:

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

e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w **§30**;

2) ustala się:

- a) projektowanie zabudowy na terenie wydzielienia wewnętrznego „**A**” i „**B**”, jako dominant przestrzennych ze szczególnym uwzględnieniem ich ekspozycji i zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych,
- b) realizację garaży dla funkcji mieszkaniowej – wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku,
- c) obsługę komunikacyjną terenu od ulicy **5KD-L** (ul. Choroszczańskiej), **6KD-L** i **7KD-L**;

3) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek;

4) zakazuje się lokalizacji:

- a) wejść gospodarczych oraz ramp dostawczych od strony przestrzeni publicznych,
- b) wjazdów do poszczególnych boksów garażowych od strony przestrzeni publicznych.

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).

§ 49. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5U,UC, 6.1U,UC przeznacza się pod zabudowę usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w **ust. 1**, w granicach wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolami „A” jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej.

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

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

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

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 80%, przy czym w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy maksymalnie 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10%, przy czym w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%,
- c) wysokość budynków – minimum 10 m, maksimum 25 m,
- d) dachy:
 - płaskie,
 - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
- e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §30;

2) ustala się:

- a) realizację garaży dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku, z zakazem lokalizacji wjazdów do poszczególnych boksów garażowych od strony przestrzeni publicznej,
- b) obsługę komunikacyjną terenu:
 - **5U,UC** ulicami: **4KD-L** (ul. Zwycięstwa), **5KD-L** (ul. Choroszczańskiej), **7KD-L** i **8KD-L**,
 - **6.1U,UC** ulicami: **4KD-L** (ul. Zwycięstwa), **5KD-L** (ul. Choroszczańskiej), **7KD-L**;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych na terenie wydzielenia wewnątrznego oznaczonego symbolem „B”,
- b) inwestycji celu publicznego na terenie wydzielenia wewnątrznego oznaczonego symbolem „C”,
- c) budynków po granicy działek;

4) zakazuje się lokalizacji ramp dostawczych od strony przestrzeni publicznych.

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).

§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6.2MWU przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami 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** :

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

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
- c) wysokość budynków – minimum nie ustala się, maksimum do 25 m,
- d) dachy:
 - płaskie,
 - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
- e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §30;

2) ustala się:

- a) lokalizację wejść do lokali usługowych wyłącznie od strony przestrzeni publicznych,
- b) obsługę komunikacyjną terenu od ulic: **3KD-L** (ul. Kolejowej) i **7KD-L**;

3) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek;

4) zakazuje się:

- a) realizacji wolno stojących garaży,
- b) lokalizacji wejść gospodarczych oraz ramp dostawczych od strony przestrzeni 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).

§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7U,MW przeznaczają się pod zabudowę usługową i 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. Dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków kolidujących z ustaleniami planu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) do użytkowania z możliwością przebudowy i remontu.

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

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

- a) powierzchnia zabudowy - minimum 30%, maksimum 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10%, przy czym w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej - minimum 25%,
- c) wysokość budynków – minimum 10 m, maksimum do 27 m z zastrzeżeniem § 22,
- d) dachy - płaskie,
- e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §30;

2) ustala się:

- a) realizację garaży dla funkcji mieszkaniowej – wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku,
- b) obsługę komunikacyjną terenu od ulic: **5KD-L** (ul. Choroszczańskiej), **7KD-L** i **10KD-D** oraz **11KDW**;

3) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek;

4) zakazuje się lokalizacji:

- a) wejść gospodarczych oraz ramp dostawczych od strony przestrzeni publicznych,

b) wjazdów do poszczególnych boksów garażowych od strony przestrzeni publicznych.

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).

§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8U,UC przeznaczają się pod zabudowę usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 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 odniesieniu do budynków niezabytkowych objętych częściową ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

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

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

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 70%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
- c) wysokość budynków - minimum 10 m, maksimum do wysokości najwyższej części grzymsu budynku przy ul. Kolejowej 12,
- d) dachy – płaskie, z zastrzeżeniem pkt 3 lit a tiret pierwszy,
- e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §30;

2) ustala się:

- a) zagospodarowanie części terenu wyznaczonego wydzieleniem wewnętrznym i oznaczonego symbolami „A” i „B” w formie zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem pkt 5,
- b) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających ulic;

3) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy budynków, o których mowa w ust. 3, w zakresie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy poprzez:

- a) zabudowę dziedzińców pomiędzy budynkami :
 - z wykorzystaniem dachu o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°,
 - przy zastosowaniu przeziernego przeszklenia,
- b) połączenie nowej zabudowy z istniejącymi budynkami zadaszeniem lub formą łącznika z przeziernym przeszkleniem,
- c) łączenie budynków istniejących zadaszeniem lub formą łącznika z przeziernym przeszkleniem;

4) przy rozbudowie istniejących budynków, o których mowa w pkt 3, dopuszcza się w ścianach objętych rozbudową zmianę rozmieszczenia, formy oraz wielkość otworów okiennych i drzwiowych;

5) w przypadku rozbudowy i przebudowy o której mowa w pkt 3 z wykorzystaniem terenów oznaczonych wydzieleniem wewnętrznym „A” i „B”, ustalenia o których mowa pkt 2 lit. a nie obowiązują;

6) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek;

7) projekt budowlany, o którym mowa w pkt 3 oraz projekt zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

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).

**DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku

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

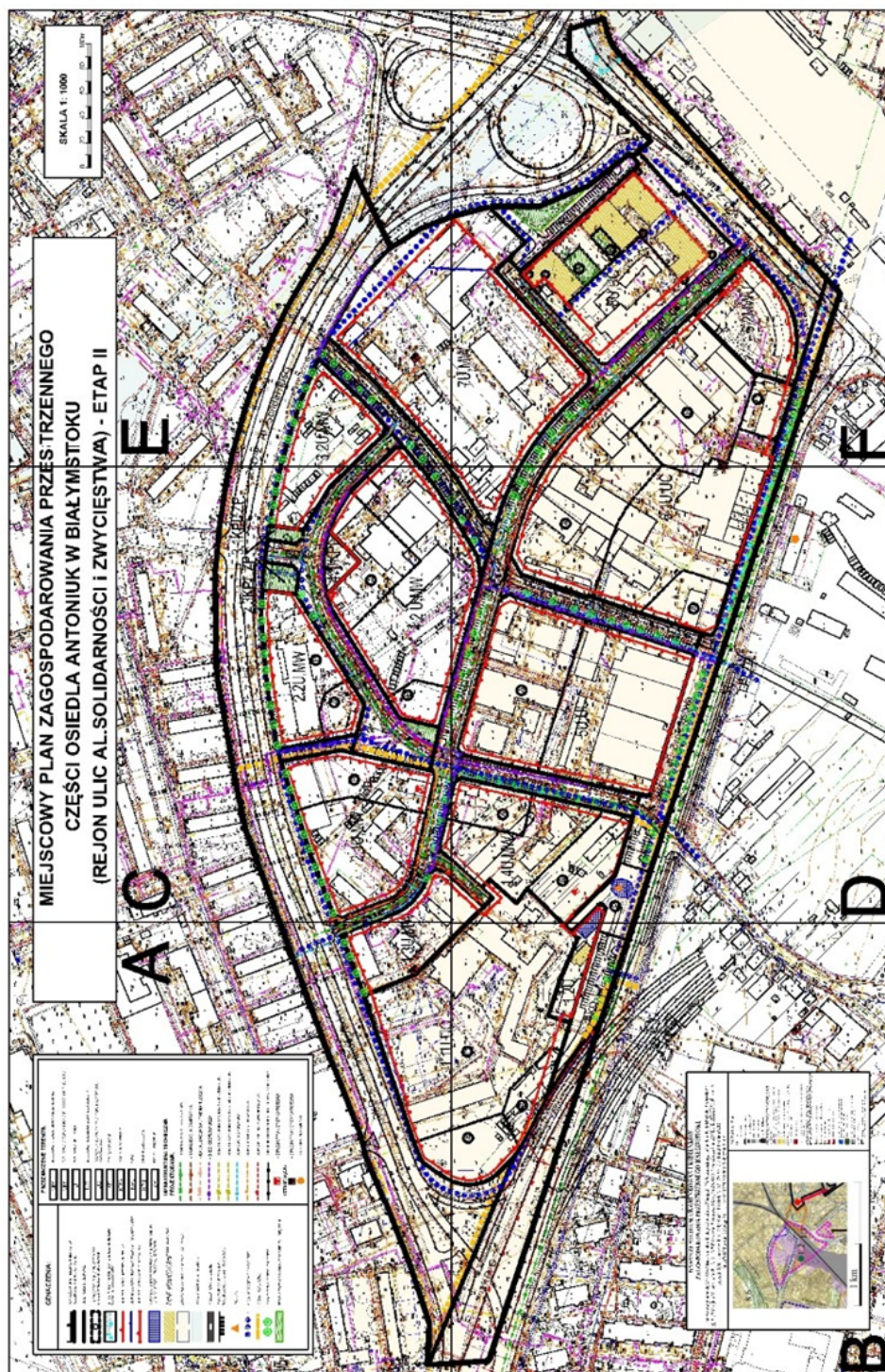
PRZEWODNICZĄCY RADY

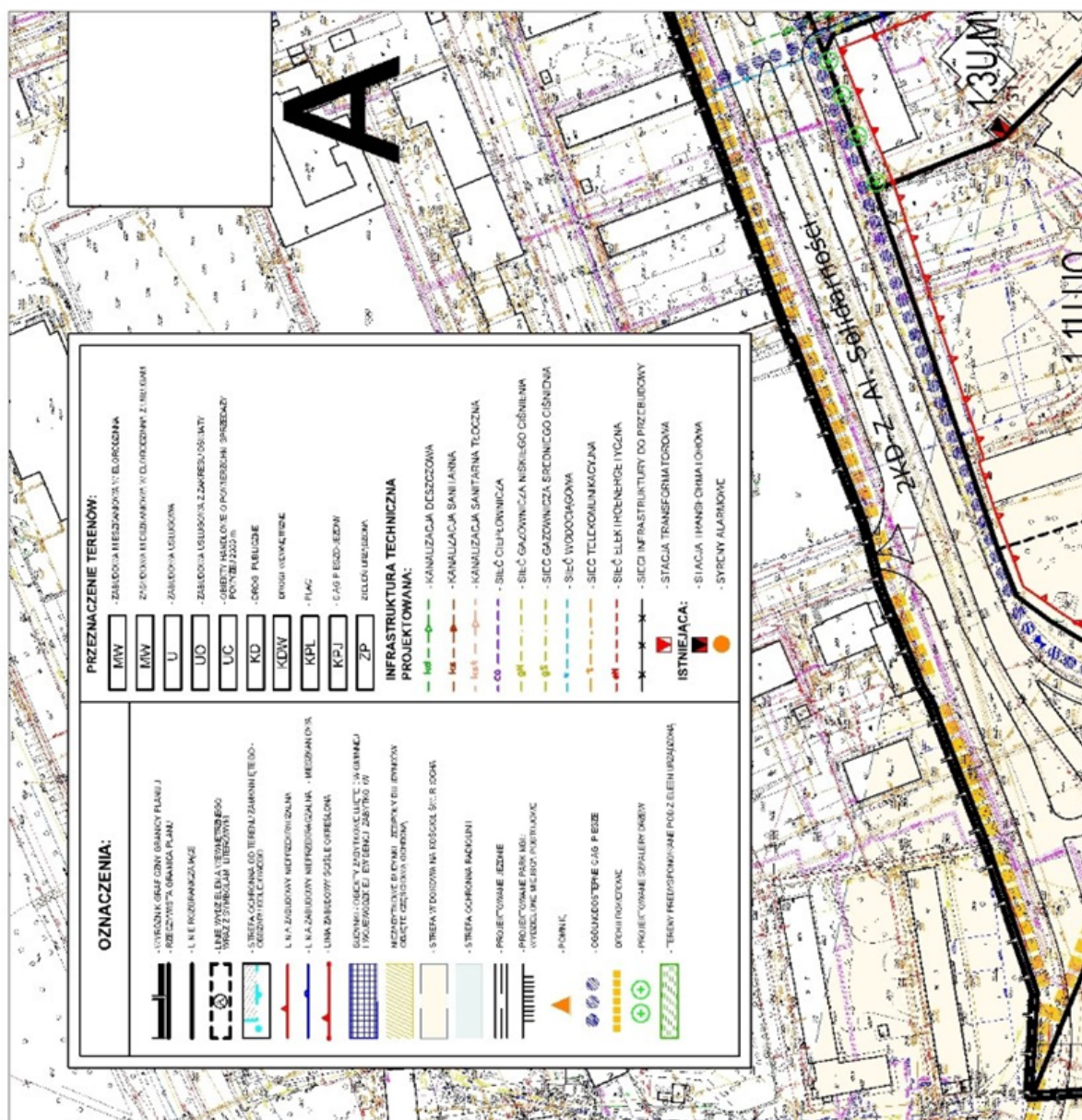
Mariusz Krzysztof Gromko

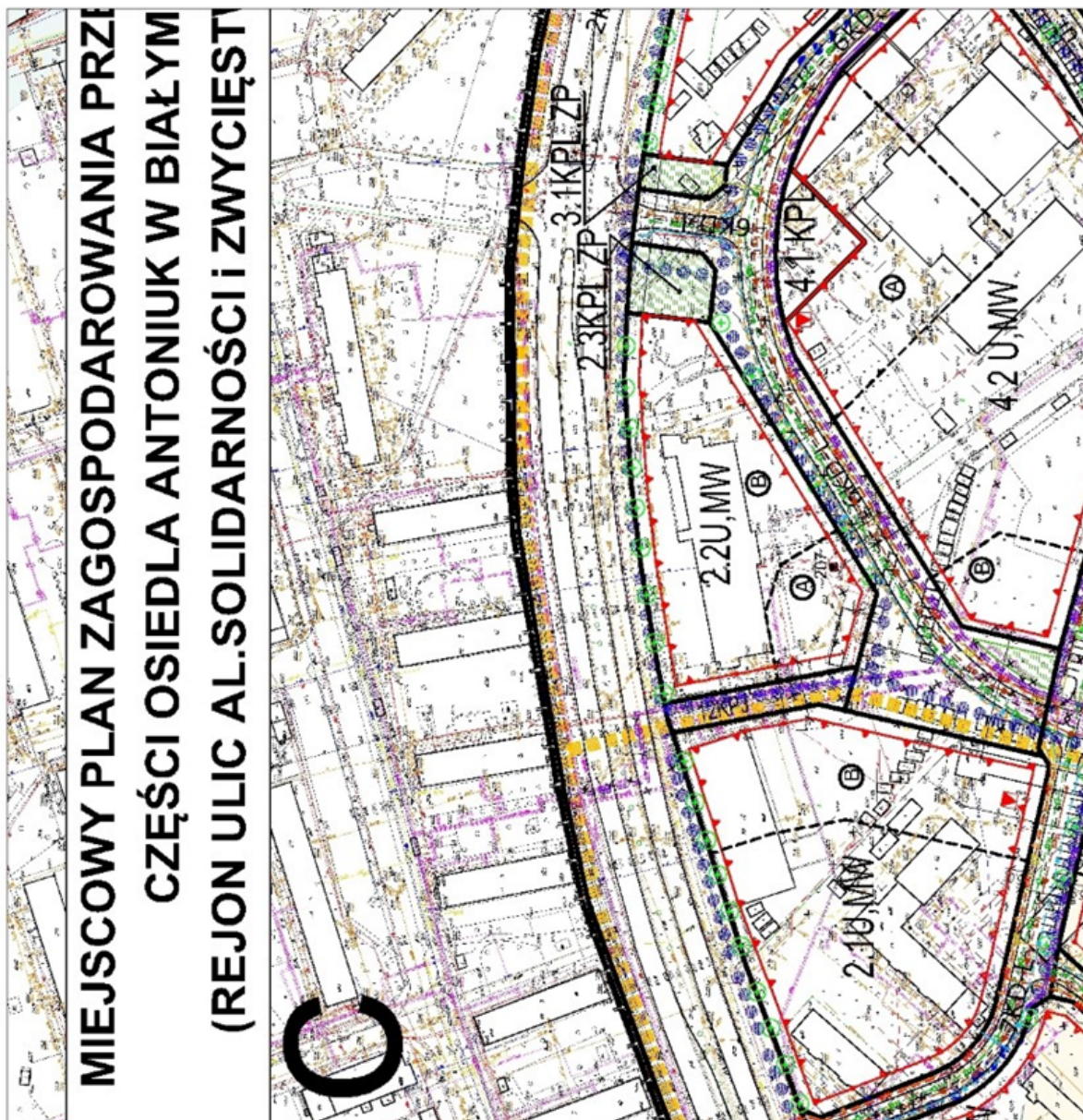
¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i 1948.

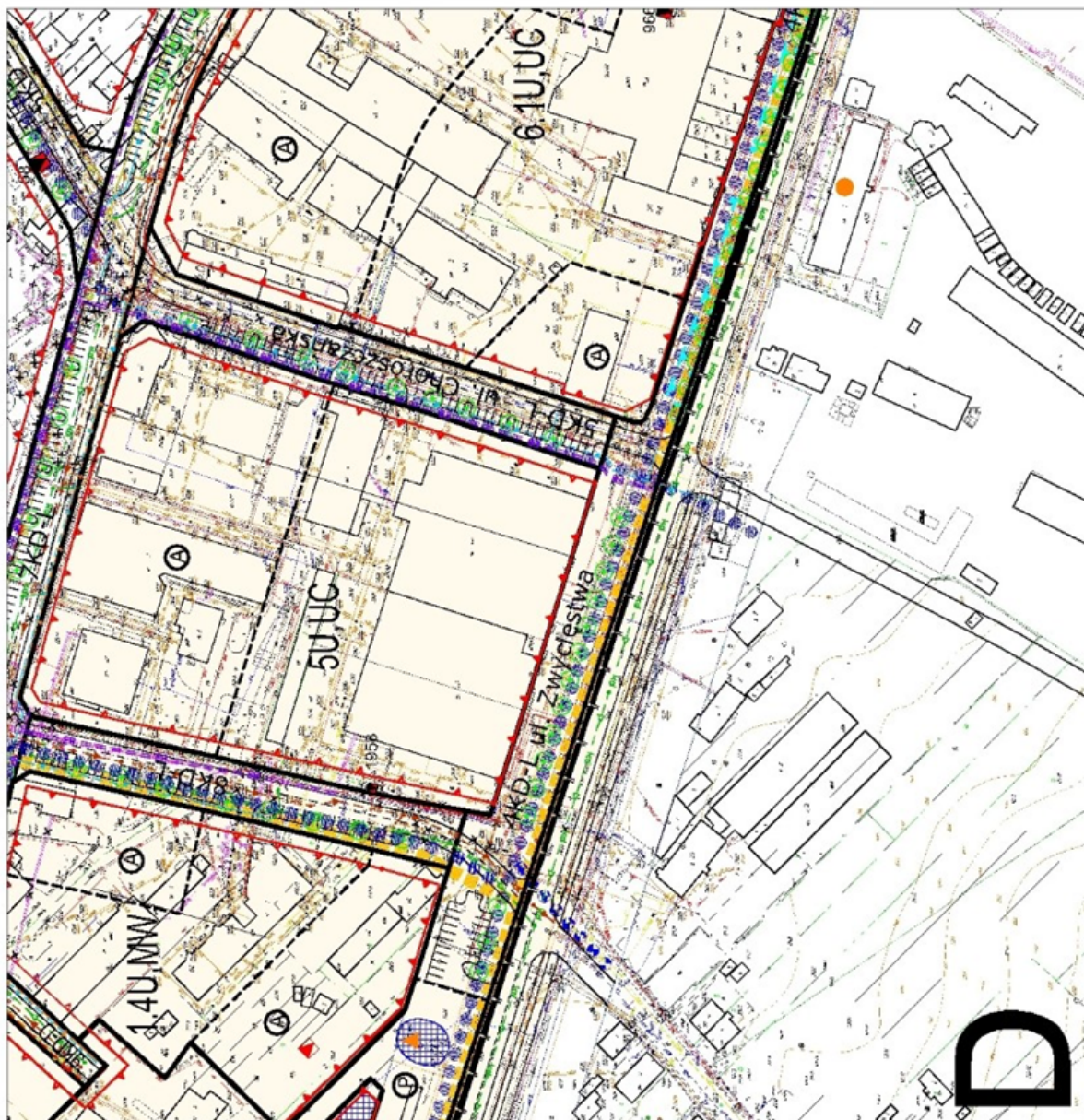
²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. 904, 961, 1250 i 1579.

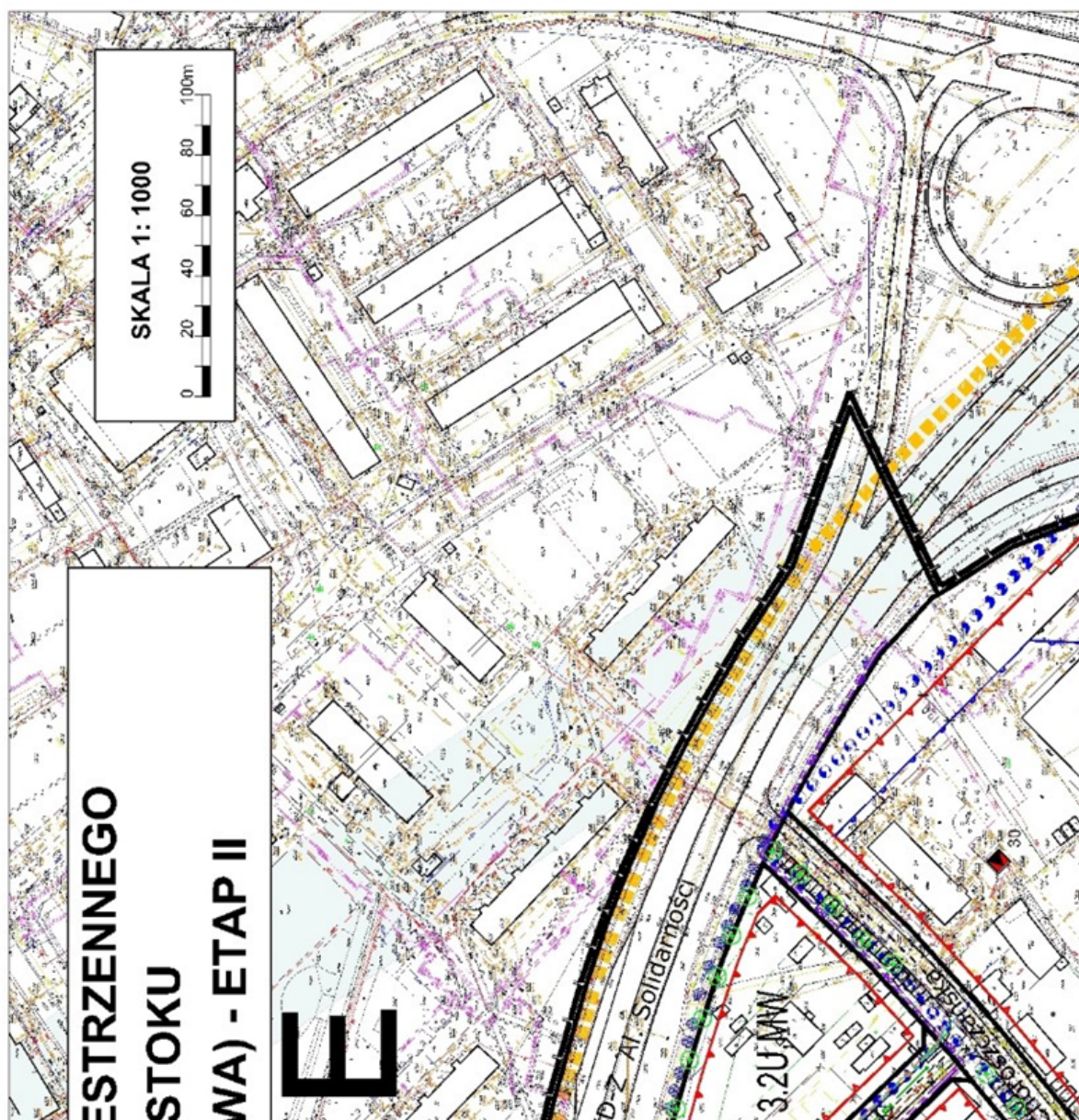
z dnia.....2017 r.

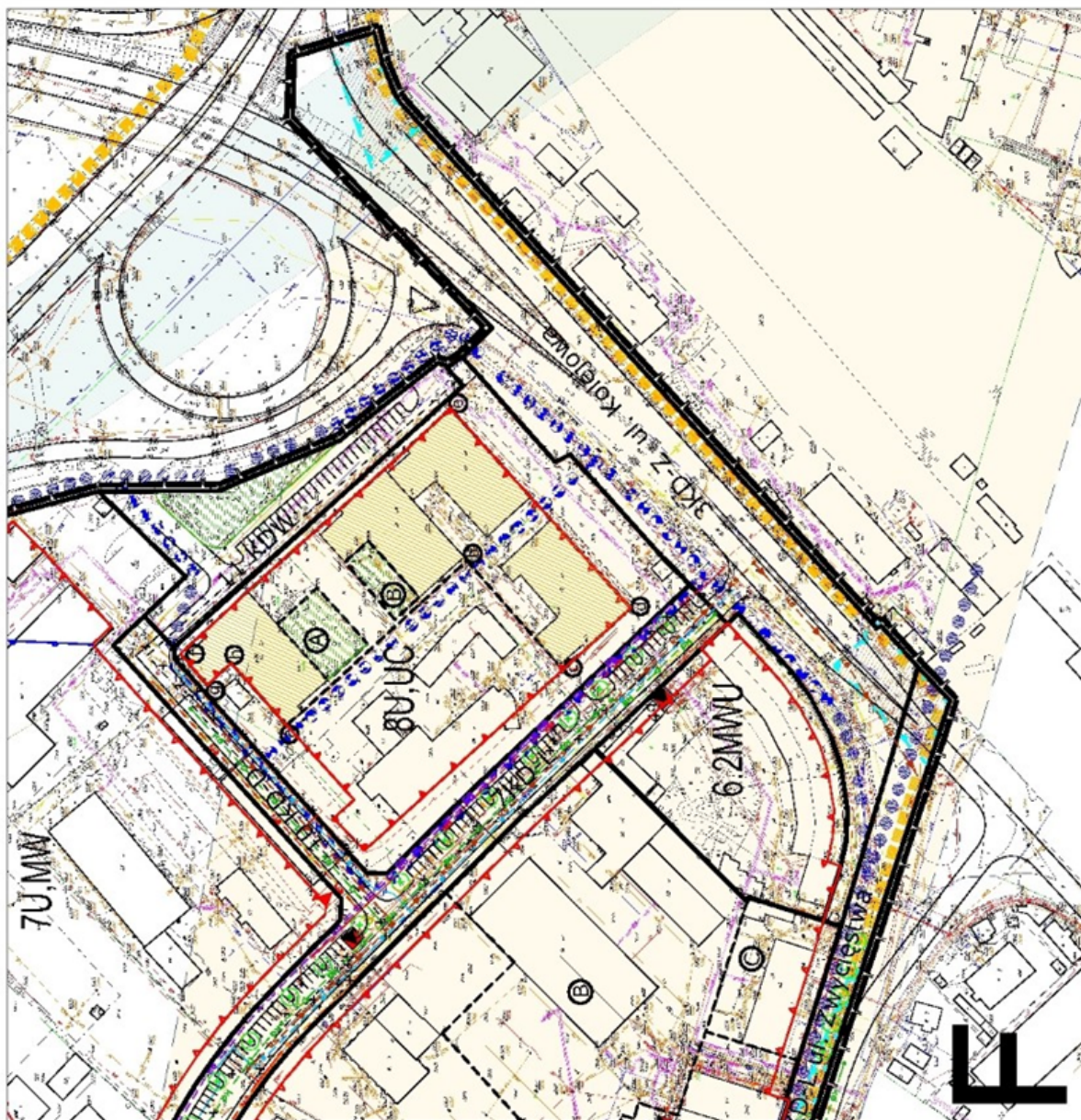












Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2017 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), 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 2016 r. poz. 353 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

I. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:

- 1) zmiany przeznaczenia całego obszaru usługowego oznaczonego symbolem 8U na usługowo-mieszkaniowy (obecnie teren oznaczony symbolem 7U,MW);
- 2) pominięcia terenu działki nr 462/5 pod projektowane drogi w rejonie skrzyżowania ulic 6KD-L i 7KD-L (obecnie 5KD-L i 7KD-L);
- 3) braku przeprowadzonych badań akustycznych w stosunku do budynków oświatowych na terenie 5U,UC.

II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) zmiany definicji powierzchni zabudowy (§ 3 ust. 1 pkt 17) poprzez dodanie zapisu o niewliczaniu do powierzchni zabudowy części nadwieszonych;
- 2) zmiany zapisu dotyczącego odstępstwa od nieprzekraczalnych linii zabudowy (§ 4 ust.1 pkt 6), poprzez dodanie do wyjątków ramp i murków oporowych dotyczących garaży podziemnych oraz części nadwieszonych budynków;
- 3) dopuszczenia możliwość realizacji obsługi komunikacji kołowej na terenie oznaczonym symbolem 4.1KPL,ZP (obecnie teren oznaczony symbolem 4.1KPL);
- 4) przesunięcia linii rozgraniczającej między obszarem 9KD-L (obecnie 6KD-L) a 4.2U,MW w kierunku północno-zachodnim do istniejącej linii rozgraniczającej między działkami nr 462/1, 462/2 a działkami nr 461/1, 461/4;
- 5) likwidacji w projekcie planu ulicy 7KD-L;
- 6) naruszenia prawa własności w odniesieniu do drogi 7KD-L;
- 7) niezgodności ustaleń w projekcie planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdzie na terenie 6.1U,UC nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej;
- 8) zwężenia pasa drogowego ulicy 7KD-L kosztem działki 518/4;
- 9) zwężenia pasa drogowego ulicy 7KD-L na odcinku działek nr 518/12, 518/8, 518/4 i 518/5;
- 10) odstąpienie od zostawienia rezerwy pod drogę na działkach nr 511, 513/2 i 514/14 poprzez likwidację linii zabudowy;
- 11) nie wprowadzenia ograniczeń funkcji usługowych poprzez możliwość lokalizacji ich jedynie w parterach budynków na terenie 11MW,MN;
- 12) zawężenia przebiegu ul. Choroszczańskiej na działkach nr 480/1, 479/11 i 462/5;

- 13) likwidacji przebiegu drogi 7KD-L jako jednej inwestycji ciągłej, od ul. Kolejowej do Al. Solidarności, poprzez przeznaczenie części drogi pod teren 6.1U,UC.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2017 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap II, 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 2016 r. poz. 778 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok:

- oświetlenia i nawierzchni dróg publicznych oraz innych gminnych przestrzeni publicznych,
- kanalizacji deszczowej.

Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz przy współudziale gestorów sieci, inwestorów prywatnych.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa), przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIX/186/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 12 grudnia 2011 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Przygotowanie projektu planu miejscowego w rejonie ulic: Alei Solidarności i Zwycięstwa poprzedzone było wieloma analizami oraz konkursem architektoniczno-urbanistycznym. Przeprowadzone dyskusje planistyczne i branżowe, koncepcje czy też sporządzane różne warianty zabudowy i zagospodarowania terenu, umożliwiły wybór rozwiązania optymalnego, zgodnego z zasadami zrównoważonego rozwoju. Takie czynności poprzedzające projekt planu dawały pewność, iż jeden z bardziej atrakcyjnych terenów, położonych w centrum miasta, z dużym potencjałem inwestycyjnym, a jednocześnie do tej pory nieuporządkowany, zyska najlepsze rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne oraz komunikacyjne.

Teren objęty projektem planu funkcjonalnie należy do obszaru śródmiejskiego. Ze względu jednak na brak czytelnych powiązań komunikacyjnych i spójnego układu komunikacyjnego oraz obowiązujący tu w latach 90-tych plan ogólny zakładający zabudowę o maksymalnej wysokości do 12 metrów - charakter dzisiejszej zabudowy nie jest śródmiejski.

Projekt planu zakłada wytworzenie spójnego założenia, z możliwością lokalizacji wysokiej jakości zabudowy śródmiejskiej o zróżnicowanym charakterze. Znaczną część obszaru zlokalizowanego wzdłuż Alei Solidarności przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Na terenach przylegających do ul. Zwycięstwa utrzymuje się zabudowę usługową z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Poprzez ustalenia planu kształtuje się też wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. W planie wysokość zakładanej zabudowy jest stopniowana i zawiera się na większości terenu w przedziale od 25 m do 27 m. Obniżenie parametrów zabudowy do 12 m i 20 m występuje w rejonie zbiegu ulic Zwycięstwa i Alei Solidarności, a możliwość lokalizacji wyższej zabudowy od 36 m do 45 m istnieje na fragmentach terenu przy ulicy oznaczonej symbolem 6KD-L. Wysokości zabudowy dla całego planu wyznaczano w oparciu o wyniki analiz przestrzennych i konkursu, które uwzględniały: oś widokową na kościół Św. Rocha - najważniejszą dominantę ogólnomiejską, istniejącą zabudowę i uwarunkowania tego terenu.

Konsekwencją zakładanych funkcji i przekształceń jest też zapewnienie niezbędnego terenu w planie pod komunikację, place, zieleni urządzonej i inne cele publiczne. Projekt planu wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne z wykorzystaniem istniejących już dojazdów lokalnych i wewnętrznych oraz parkingów. Zaprojektowany nowy układ dróg umożliwia właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz zapewnia ich powiązania z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Parametry ulic są dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych i dają możliwość lokalizacji nie tylko jezdni, chodników i parkingów, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej.

Ulica 7KD-L jest głównym elementem nowego układu dróg i częścią kompozycji przestrzennej tego obszaru biegnącą w kierunku wschód – zachód, w kwartale pomiędzy ul. Zwycięstwa a Al. Solidarności. Przedmiotowa droga została zaprojektowana z wykorzystaniem istniejących już

dojazdów lokalnych i wewnętrznych. Ukształtowana została w taki sposób by jak najmniej ingerować w istniejącą już zabudowę. Powiązanie tego kwartału w kierunku północ-południe stanowią ulice 5KD-L (ul. Choszczeńska), 6KD-L i 8KD-L. W ramach tych ulic pojawiają się też ogólnodostępne przestrzenie publiczne stanowiące istotny element zabudowy śródmiejskiej. Należy również podkreślić, iż przekształcenia komunikacyjne w tym rejonie są też spójne z projektowanym w tym rejonie centralnym węzłem komunikacyjnym.

W projekcie planu zostały szczegółowo zawarte w poszczególnych rozdziałach, z uwzględnieniem interesu prywatnego i publicznego, zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” z października 2014 r. wykazano, że na obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem sporządzany jest plan miejscowy. Opracowanie planu jest zgodne z ww. analizą. Projekt uchwały w sprawie aktualności „Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białegostoku przedstawiony został na LXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 października 2014 r. Uchwała w ww. sprawie nie została podjęta przez Radnych Rady Miasta Białystok.

Wniosek o podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) został złożony pod obrady Rady Miasta przez Prezydenta Miasta Białegostoku we wrześniu 2015 r. Jednakże projekt przedmiotowego planu w przygotowanym kształcie został odesłany przez Radę Miasta Białegostoku w dniu 28 września 2015 r. do wnioskodawcy. W dniu 14 grudnia 2015 r. uchwalony został jedynie fragment projektu miejscowego planu określony jako etap I, obejmujący obszar ograniczony ulicami Knyszyńską, Wysoką, Wiatrakową i terenami kolejowymi. Obecnie przedstawiany projekt obejmuje pozostałą część, jako etap II.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r. (zm. uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.) obszar objęty projektem planu na załączniku nr 3 do uchwały (rysunek – polityka przestrzenna) oznaczony jest jako:

- tereny przemysłowe, bazy, składy i rzemiosło do sukcesywnej modernizacji, uzupełnień i przekształceń,
- pozostałe tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² II kat.

Ponadto analizowany obszar znajduje się w strefie strukturalnej – nr 1, w której:

- funkcje podstawowe to: administracja i usługi ogólnomiejskie, usługi centrotwórcze ponadlokalne,
- funkcje uzupełniające to: mieszkalnictwo z usługami, działalność produkcyjna, przetwórcza i nieuciążliwe rzemiosło, rekreacja i sport,
- funkcje wykluczone to przemysł uciążliwy.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zgodnie z art. 17 ustawy. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym składanie wniosków i uwag oraz udział w dyskusji publicznej. Projekt uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie projekt wraz

z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami).

I. Projekt planu wyłożono trzykrotnie do publicznego wglądu. Przy pierwszym wyłożeniu wpłynęło 9 pism zawierających 19 jednostkowych uwag, z czego 16 uwag jednostkowych dotyczyło projektu planu w zakresie przedstawionym do uchwalenia jako etap II.

Zarządzeniem Nr 4824/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 04 września 2014 r. uwzględniono w całości pięć z nich, trzech nie uwzględniono w części, a osiem w całości. Uwagi dotyczyły głównie układu komunikacyjnego oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania.

Uwzględniono w całości uwagi dotyczące:

- 1) zachowania istniejącej powierzchni działek przy ul. Choroszczańskiej 23, 25 poprzez pominięcie ich przy poszerzeniu ulicy Choroszczańskiej;
- 2) likwidacji drogi oznaczonej symbolem 10KD-D;
- 3) przeznaczenia terenu oznaczonej symbolem 4.1KPL,ZP wyłącznie na plac wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (bez przeznaczania na zieleń urządzoną);
- 4) korekty linii zabudowy na terenie 5U,UC wzdłuż drogi 7KD-L;
- 5) ograniczenia parametrów drogi 7KD-L.

Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:

- 1) zmiany przeznaczenia całego obszaru usługowego oznaczonego symbolem 8U na usługowo-mieszkaniowy (obecnie teren oznaczony symbolem 7U,MW);
- 2) pominięcia terenu działki nr 462/5 pod projektowane drogi w rejonie skrzyżowania ulic 6KD-L i 7KD-L (obecnie drogi oznaczone symbolami 5KD-L i 7KD-L);
- 3) braku przeprowadzonych badań akustycznych w stosunku do budynków oświatowych na terenie 5U,UC.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w części przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1

Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dokonuje się analiz funkcjonalno-przestrzennych, w zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz przy wykorzystaniu dostępnych materiałów i opracowań. Teren oznaczony symbolem 8U (obecnie teren oznaczony symbolem 7U,MW) położony jest bezpośrednio w rejonie skrzyżowania dwupoziomowego, przy którym, jak wynika z przeprowadzonych analiz, nie ma możliwości zapewnienia odpowiedniej jakości życia przyszłych mieszkańców. W związku z tym dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na całym tym terenie nie jest zasadne.

Uwagę uwzględniono w zakresie możliwości realizacji zabudowy usługowo-mieszkaniowej na części terenu oznaczonego symbolem 8U (obecnie teren oznaczony symbolem 7U,MW), z zachowaniem zabudowy wyłącznie usługowej od strony węzła drogowego.

Ad. pkt 2

Cały kwartał zabudowy położony pomiędzy Al. Solidarności a ul. Zwycięstwa nie ma wytworzonego spójnego wewnętrznego układu komunikacyjnego, nie posiada też prawidłowych powiązań, szczególnie z Aleją Solidarności. Miejskowy plan zakłada bezpośrednie włączenia trzech ulic lokalnych do Al. Solidarności. Takie rozwiązanie mogło być przyjęte ze względu na duże przekształcenia w układzie komunikacyjnym Białegostoku, m.in. zakładaną budowę estakady nad torami (przedłużenie ul. Jana Pawła II do ul. Kopernika). Ulice lokalne, w tym oznaczone symbolami 6KD-L i 7KD-L (obecnie 5KD-L i 7KD-L), zapewnią właściwą obsługę

komunikacyjną poszczególnych terenów planistycznych oraz umożliwią powiązanie tego obszaru z układem ogólnomiejskim. Ulica 7KD-L jest też główną osią kompozycyjną całego kwartału zabudowy i została zaprojektowana z wykorzystaniem istniejących już dojazdów. Zastosowane parametry ww. dróg lokalnych są spowodowane zakładanymi przekształceniami w tym rejonie i przeznaczeniem terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną. Taka szerokość w liniach rozgraniczających daje możliwość przeprowadzenia ulicy wraz z parkingami i chodnikami. Pozwala również na lokalizację pełnej infrastruktury technicznej, w tym ciepłociągu, oraz uzupełnienie zieleni przyuliczną.

Uwagę uwzględniono w zakresie zmniejszenia szerokości ulicy 7KD-L kosztem działki nr 462/5.

Ad. pkt 3

Plany miejscowe określają zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Przy ich ustaleniu dokonuje się analiz funkcjonalno-przestrzennych przy wykorzystaniu dostępnych materiałów i opracowań (np. ekofizjografia, mapa akustyczna miasta Białystok).

Mapa akustyczna miasta sporządzona w 2013 r. była wykorzystana w trakcie opracowywania przedmiotowego projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Skutkiem tego jest gradacja wysokości zabudowy i odpowiednie rozmieszczenie funkcji, szczególnie mieszkaniowej.

Inne rodzaje badań akustycznych nie są wymagane przepisami prawa w trakcie opracowywania planu.

Uwagę uwzględniono w zakresie wprowadzenia zapisów dotyczących ochrony przed hałasem zabudowy usługowej z zakresu oświaty na terenie 5U,UC.

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

1) zmiany definicji powierzchni zabudowy (§ 3 ust. 1 pkt 17) poprzez dodanie zapisu o niewliczaniu do powierzchni zabudowy części nadwieszonych;

2) zmiany zapisu dotyczącego odstępstwa od nieprzekraczalnych linii zabudowy (§ 4 ust. 1 pkt 6), poprzez dodanie do wyjątków ramp i murków oporowych dotyczących garaży podziemnych oraz części nadwieszonych budynków;

3) dopuszczenia możliwość realizacji obsługi komunikacji kołowej na terenie oznaczonym symbolem 4.1KPL,ZP (obecnie teren oznaczony symbolem 4.1KPL);

4) przesunięcia linii rozgraniczającej między drogą 9KD-L (obecnie 6KD-L) a obszarem 4.2U,MW w kierunku północno-zachodnim do istniejącej linii rozgraniczającej między działkami nr 462/1, 462/2 a działkami nr 461/1, 461/4;

5) likwidacji w projekcie planu ulicy 7KD-L;

6) naruszenia prawa własności w odniesieniu do drogi 7KD-L;

7) niezgodności ustaleń w projekcie planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdzie na terenie 6.1U,UC nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej;

8) zwężenia pasa drogowego ulicy 7KD-L kosztem działki 518/4.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1

Definicja powierzchni zabudowy zawarta w planie została opracowana z wykorzystaniem pojęć użytych w Polskich Normach i jest stosowana we wszystkich planach miejscowych powstających na terenie miasta Białegostoku. Pojęciem powierzchni zabudowy określa się maksymalne gabaryty obiektów planowanych na danym terenie, dlatego konieczne jest uwzględnienie również nadwieszonych elementów budynków. Nie wliczenie nadwieszonych elementów mogłoby spowodować

zwiększenie realnych gabarytów realizowanych budynków, co skutkowałoby znacznym zagęszczeniem zabudowy w stosunku do zamierzeń określonych w planie.

Ad. pkt 2

Definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy dotyczy usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy. Murki oporowe i rampy niebędące elementami konstrukcyjnymi budynku nie muszą być dostosowywane do przebiegu linii zabudowy.

Natomiast nadwieszenia budynku będące elementem wystającym z lica elewacji jako fragment budynku poszerzający wnętrze w formie wykuszu są ujęte w odstępstwie od ustalonej linii zabudowy. Ustalenie możliwości nadwieszenia budynku stosowane na całej szerokości elewacji zakłóciłoby sens wyznaczania linii zabudowy, która jest ustalana właśnie po to, by zlokalizować ścianę frontową budynku w odpowiedniej odległości, przede wszystkim od przestrzeni publicznych.

Ad. pkt 3

Teren 4.1KPL,ZP (obecnie teren oznaczony symbolem 4.1KPL) jest położony w rejonie dwóch skrzyżowań zlokalizowanych w bardzo niedużej odległości od siebie, co uniemożliwia lokalizację kolejnego zjazdu nie powodując potencjalnego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu. Ponadto ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowej widoczności powinno się też unikać lokalizacji zjazdów po wewnętrznej stronie łuku.

Należy też zwrócić uwagę, że plac oznaczony symbolem 4.1KPL, ZP ma mieć charakter reprezentacyjny i tworzyć przestrzeń publiczną przed projektowaną zabudową. Obsługę komunikacyjną budynków zlokalizowanych przy tym placu należy zapewnić poprzez wykorzystanie ulicy 6KD-L.

W związku z powyższym realizacja obsługi komunikacyjnej na terenie 4.1KPL, ZP jest niewskazana.

Ad. pkt 4

Szerokość ulicy 6KD-L w jej podstawowym przebiegu wynosi 18 m, z czego ok. 3,5 m jest zlokalizowane na działkach oznaczonych nr 462/1 i 462/2. Większość drogi w tym rejonie jest zaprojektowana na działkach innych właścicieli.

Istniejący układ drogowo-uliczny jest niewydolny, a wprowadzenie intensywnej zabudowy w tym kwartale wymaga wyznaczenia nowych zasad obsługi komunikacyjnej. Przy projektowaniu układu drogowego, uwzględniając przepisy szczególne, uwarunkowania przestrzenne, własnościowe i inne ograniczenia, nie zawsze jest możliwe uniknięcie lokalizacji dróg z wykorzystaniem terenów prywatnych.

Ad. pkt 5

Przygotowanie projektu planu miejscowego w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa poprzedzone było szerokimi analizami oraz konkursem architektoniczno-urbanistycznym na opracowanie koncepcji Zintegrowanego Centrum Komunikacyjnego wraz z terenami przyległymi w Białymstoku. Konkurs ten obejmował m.in. tereny przy Alei Solidarności. Celem konkursu było uzyskanie propozycji programowo-przestrzennej dla zespołu dworcowego: kolejowego i autobusowego, w połączeniu z obsługą środkami transportu miejskiego i ich otoczenia, ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań komunikacyjnych. Konkurs miał charakter ideowy a nagrodzone prace konkursowe miały posłużyć jako materiał studialny do opracowania planów miejscowych, dalszych analiz koncepcyjnych i projektowych oraz jako podstawa do sporządzenia szczegółowej koncepcji układu drogowego obejmującej bezkolizyjne połączenie obszarów miasta przedzielonych przebiegiem linii kolejowej.

Wyniki konkursu potwierdzają słuszność zakładanych przekształceń oraz potrzebę uporządkowania komunikacji wewnętrznej na całym obszarze. Założenia przyjęte w projekcie są spójne z ideą konkursu. Ponadto opracowanie planu poprzedziły dyskusje planistyczne i branżowe,

koncepty oraz warianty zabudowy i zagospodarowania terenu, umożliwiające wybór rozwiązania optymalnego, zgodnego z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Takie czynności poprzedzające projekt planu, których efektem jest bogaty materiał analityczny potwierdzają, iż jeden z bardziej atrakcyjnych terenów, położonych w centrum miasta, z dużym potencjałem inwestycyjnym, a jednocześnie do tej pory nieco zapomniany, zyska najlepsze rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne oraz komunikacyjne.

Projekt planu zakłada więc wprowadzenie nowego układu drogowego m.in. z uwagi na zdegradowany i niewydolny obecny układ ulic w kwartale pomiędzy Aleją Solidarności a ul. Zwycięstwa oraz brak istniejących powiązań z ogólnomiejską siecią ulic.

Projektowana ulica 7KD-L jest głównym elementem nowego układu dróg i umożliwia właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz zapewnia ich powiązanie z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Ponadto ulica ta jest częścią kompozycji przestrzennej tego obszaru i została zaprojektowana z wykorzystaniem istniejących już dojazdów lokalnych i wewnętrznych. Zadaniem planu jest maksymalne wykorzystanie poszczególnych nieruchomości na cele budowlane, ale też stworzenie wysokiej jakości terenu zabudowy śródmiejskiej. Zabudowa śródmiejska wprowadzona przez ustalenia projektu planu, w której to skład wchodzić będzie zarówno zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jak i mieszkaniowa wielorodzinna, całkowicie zmieni charakter tego obszaru. Konsekwencją zakładanych funkcji i przekształceń jest też zapewnienie niezbędnego terenu w planie pod place, zieleni urządzoną i inne przestrzenie publiczne. Parametry ulic lokalnych dają możliwość lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających tych dróg i są dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych.

Zgodnie z zapisami § 40 projektu uchwały, jeśli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu realizacji ustaleń planu. Ustalenia takie dają możliwość funkcjonowania dzisiejszej zabudowy i usług, do czasu realizacji nowego układu drogowego. Realizacja ulic w tym rejonie ma służyć przede wszystkim obsłudze komunikacyjnej obszaru objętego projektem planu, będzie więc uzależniona w głównej mierze od samych właścicieli zainteresowanych przekształceniami w tej części miasta.

W związku z powyższym likwidacja drogi oznaczonej symbolem 7KD-L jest nieuzasadniona.

Ad. pkt 6

Zgodnie z art. 140 k.c. prawo własności jest ograniczone przez ustawy oraz zasady współżycia społecznego. Ustawą ograniczającą prawo własności jest m.in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 617 ze zmianami). Zgodnie z art. 2 ust. 1 tej ustawy ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach. W rezultacie ustalenia planu kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności (art. 33 ustawy). Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy. Kształtowanie polityki przestrzennej gminy odbywa się zarówno z uwzględnieniem prawa własności jak i prawa do podejmowania działań, które w ramach ograniczonych zasadami współżycia społecznego, pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej w zakresie ustalonym w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Ustalenia zawarte w projekcie planu niewątpliwie ingerują w prawo własności gruntów, jednakże w ramach obowiązujących przepisów. Z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne, własnościowe i inne ograniczenia nie jest możliwe zaprojektowanie nowego układu drogowego jedynie w oparciu o działki stanowiące własność gminy.

Ad. pkt 7

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków miasta Białegostoku” obszar

oznaczony symbolem 6.1U,UC znajduje się w strefie strukturalnej nr 1. Funkcje podstawowe na tym terenie to administracja i usługi ogólnomiejskie, usługi centrotwórcze ponadlokalne, funkcja uzupełniająca na tym terenie to mieszkalnictwo z usługami, działalność produkcyjna, przetwórcza i nieuciążliwe rzemiosło, rekreacja i sport; funkcja wykluczona na tym terenie to przemysł uciążliwy. Na załączniku nr 3 do uchwały (rysunek – polityka przestrzenna) przedmiotowe tereny oznaczone są jako:

- tereny przemysłowe, bazy, składy i rzemiosło do sukcesywnej modernizacji, uzupełnień i przekształceń,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² II kat.

Proponowane w projekcie planu przeznaczenie podstawowe terenu o symbolu 6.1U,UC pod zabudowę usługową i handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jest zgodne z ustaleniami studium.

Przeznaczenie uzupełniające dopuszczające zabudowę mieszkaniową wielorodzinną mieści się pod pojęciem „uzupełnień i przekształceń” i również nie stanowi naruszenia zapisów obowiązującego Studium.

Reasumując powyższe nie można zgodzić się z uwagą, że przewidywane rozwiązania planistyczne naruszają ustalenia studium.

Ad. pkt 8

Projektowana ulica 7KD-L umożliwia właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz zapewnia ich powiązanie z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Ulica ta jest też główną osią kompozycyjną całego kwartału zabudowy i została zaprojektowana z wykorzystaniem istniejących już dojazdów lokalnych i wewnętrznych. Zakładana szerokość waha się w przedziale od 11,5 m (w miejscu istniejących budynków) do 20 m (na łuku drogi). Szerokość 18 metrów, która przeważa na całej jej długości, umożliwia zlokalizowanie w liniach rozgraniczających nie tylko jezdni, chodników i parkingów, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni przyulicznej. Biorąc pod uwagę wysoki stopień istniejącego zainwestowania obszaru, zmniejszenie szerokości pasa drogowego na działce nr 518/4 uniemożliwiłoby poprowadzenie wszystkich niezbędnych sieci. Ponadto zakładana szerokość ulicy przewiduje lokalizację miejsc parkingowych ogólnodostępnych, które będą obsługiwały m.in. budynki znajdujące się w kwartale oznaczonym symbolem 9U,UC (obecnie oznaczonym symbolem 8U,UC).

II. Uwzględnienie w części wniesionych uwag, a także inne wprowadzone zmiany spowodowały konieczność powtórzenia procedury w niezbędnym zakresie.

Przy drugim wyłożeniu wpłynęło 10 pism zawierających 14 jednostkowych uwag, z czego 11 uwag jednostkowych dotyczyło projektu planu w zakresie przedstawionym do uchwalenia jako etap II. Uwagi wniesione do wyłożonego ponownie projektu zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 435/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 03 czerwca 2015 r. z czego uwzględniono jedną uwagę, osiem uznano za uwagi bezprzedmiotowe, ponieważ nie dotyczyły zakresu wyłożenia, a trzech nie uwzględniono w całości. Uwagi dotyczyły głównie układu komunikacyjnego.

Uwzględniono w całości uwagę dotyczącą przebiegu drogi 7KD-L jako jednej inwestycji ciągłej, od ul. Kolejowej do Al. Solidarności.

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) zwężenia pasa drogowego ulicy 7KD-L na odcinku działek nr 518/12, 518/8, 518/4 i 518/5;
- 2) odstąpienie od zostawienia rezerwy pod drogę na działkach nr 511, 513/2 i 514/14 poprzez likwidację linii zabudowy;
- 3) zawężenia przebiegu ul. Choroszczańskiej na działkach nr 480/1, 479/11 i 462/5.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1

Szerokość 18 metrów umożliwia zlokalizowanie w liniach rozgraniczających ulicy nie tylko jezdni, chodników i parkingów, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej. Ponadto zakładana szerokość ulicy przewiduje lokalizację miejsc parkingowych ogólnodostępnych, które będą obsługiwały m.in. budynki znajdujące się w kwartale oznaczonym symbolem 8U,UC i 7MW,U. Poza tym została uwzględniona uwaga dotycząca przywrócenia ciągłości przebiegu drogi 7KD-L od ul. Kolejowej do ul. Solidarności, która tym samym nadal będzie miała strategiczne znaczenie dla całego tego obszaru i umożliwi właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz zapewni ich powiązanie z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Zastosowane parametry przedmiotowej drogi są spowodowane zakładanymi przekształceniami w tym rejonie i przeznaczeniem terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną o śródmiejskim charakterze. Zakładana szerokość w przedziale od 11,5 m (w miejscu istniejących budynków) do 18 m (na pozostałym terenie), to minimalne parametry ulicy lokalnej, która ma jednocześnie stanowić główną przestrzeń publiczną osiedla usługowo-mieszkaniowego.

Ad. pkt 2

W procesie kształtowania polityki przestrzennej potrzeby interesu publicznego i kwestie ochrony prawa własności były zawsze wyważane. Odstąpienie od wydzielenia fragmentu drogi 7KD-L na działkach nr 511, 513/2 i 514/14 i pozostawienie jedynie linii zabudowy na tym terenie miało na celu osiągnięcie kompromisu pomiędzy oczekiwaniami właściciela, a zapewnieniem docelowej realizacji układu dróg na tym terenie. Ulica 7KD-L jest nadal głównym elementem nowego układu dróg i ma umożliwić właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów. Odstąpienie od zostawienia rezerwy pod drogę na działkach nr 511, 513/2 i 514/14 poprzez likwidację linii zabudowy byłoby rezygnacją z całego zamierzenia komunikacyjnego oraz planistycznego. Niemożliwym stałoby się docelowe wprowadzenie na ten teren przeznaczenia zakładanego w projekcie planu i stworzenie wysokiej jakości obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Kształtowanie polityki przestrzennej gminy odbywa się zarówno z uwzględnieniem prawa własności jak i prawa do podejmowania działań, które w ramach ograniczonych zasadami współżycia społecznego, pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej w zakresie ustalonym w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Ingerencja w prawo własności musi być nie tylko uzasadniona, ale też proporcjonalna do celu, którego osiągnięciu ma służyć. Celem w tym przypadku miało być zapewnienie właściwych rozwiązań komunikacyjnych poszczególnym terenom wyznaczonym w planie oraz zapewnić powiązania z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Projektowana droga 7KD-L jest elementarną częścią tego układu drogowego i wpisuje się w politykę planistyczną gminy. Zadaniem wytworzonego w planie układu komunikacyjnego było umożliwienie stworzenia wysokiej jakości zabudowy śródmiejskiej. W jej skład wchodzić będzie zarówno zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jak i mieszkaniowa wielorodzinną uzupełniona o place, zieleni urządzoną i inne cele publiczne. Konsekwencją zakładanych funkcji i przekształceń ma być całkowita zmiana charakteru terenu.

Interes publiczny w tym przypadku daje podstawy do konsekwentnych działań mających na celu usprawnienie układu komunikacyjnego na tym terenie i wytworzenie ulicy pełniącej rolę podstawowej przestrzeni publicznej.

Należy dodać, że zaproponowane w czasie wyłożenia rozwiązanie mające na celu etapowanie procesu przekształceń, nie spotkało się ze zrozumieniem. Podnoszono zarzut, że przyjęte główne założenia projektu tracą w tym przypadku sens i nie odpowiadają zasadzie proporcjonalności. Znalazło to odzwierciedlenie w uwadze do wyłożonego planu, która została uwzględniona.

W związku z powyższym likwidacja linii zabudowy na działkach nr 511, 513/2 i 514/14 jest

nieuzasadniona.

Ad. pkt 3

Zastosowane parametry przedmiotowej ulicy Choroszczańskiej są spowodowane zakładanymi przekształceniami w tym rejonie i przeznaczeniem terenów w bezpośrednim jej sąsiedztwie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną, która ma tworzyć wysokiej jakości zabudowę śródmiejską.

Parametry ulicy Choroszczańskiej oraz skrzyżowania na działkach nr 480/1, 479/11 i 462/5 były już korygowane i zostały ograniczone do minimum, przy założeniu, że możliwe będzie zlokalizowanie w liniach rozgraniczających ulicy nie tylko jezdni i chodników, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miejskiej przestrzeni publicznej.

Ponadto zakładana szerokość ulicy przewiduje lokalizację miejsc parkingowych ogólnodostępnych, które będą obsługiwały m.in. budynki znajdujące się w kwartale oznaczonym symbolem 5U,UC i 4.2U,MW.

Należy też pamiętać, że przebieg jezdni, parkingów, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych ma w planie charakter orientacyjny a jego uściślenie będzie następowało w projektach budowlanych.

III. Uwzględnienie w całości jednej uwagi spowodowało konieczność ponowienia procedury w niezbędnym zakresie. Przy trzecim wyłożeniu, w przewidzianym ustawowo terminie, wpłynęły 4 pisma, zawierające 8 jednostkowych uwag, wszystkie dotyczyły projektu planu w zakresie przedstawionym do uchwalenia jako etap II.

Uwagi wniesione do wyłożonego ponownie projektu zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 786/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 07 września 2015 r. z czego siedem uznano za uwagi bezprzedmiotowe, ponieważ nie dotyczyły zakresu wyłożenia, a jednej nie uwzględniono w a całości.

Nie uwzględniono w całości uwagi dotyczącej likwidacji przebiegu drogi 7KD-L jako jednej inwestycji ciągłej, od ul. Kolejowej do Al. Solidarności, poprzez przeznaczenie części drogi pod teren 6.1U,UC;

W odniesieniu do uwagi nieuwzględnionej w całości przyjęto następującą argumentację:

Zabudowa śródmiejska wprowadzona przez ustalenia projektu planu, w której to skład wchodzić będzie zarówno zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jak i mieszkaniowa wielorodzinną, całkowicie zmieni charakter tego obszaru. Konsekwencją zakładanych funkcji i przekształceń jest też zapewnienie niezbędnego terenu w planie pod komunikację, place, zieleni urządzoną i inne cele publiczne. Zakładane rozwiązania komunikacyjne są częścią kompozycji przestrzennej tego obszaru i nie są przypadkowe lecz wykorzystują już istniejące dojazdy lokalne i wewnętrzne oraz parkingi.

Likwidacja odcinka drogi 7KD-L jest rozwiązaniem zaspokajającym interes właściciela gruntu, ale nie pożądanym z punktu widzenia przekształceń całej tej części miasta. Działki należące do wnioskodawcy tworzą obszar o szerokości ok. 35 m i długości ok. 300 m, położony od ul. Zwycięstwa prawie do ul. Solidarności, uniemożliwiając ich ominięcie przy wprowadzaniu nowego układu komunikacyjnego. Próba kompromisu pomiędzy oczekiwaniami właściciela, a zapewnieniem docelowej realizacji układu dróg miała już miejsce poprzez odstąpienie od wydzielienia fragmentu drogi 7KD-L, przy pozostawieniu jedynie linii zabudowy na terenach przyległych. Propozycja etapowania procesu przekształceń nie spotkało się z akceptacją. Podnoszono zarzut, że takie rozwiązania nie odpowiadają zasadzie proporcjonalności.

Jednocześnie należy podkreślić, iż ulica 7KD-L zawsze była traktowana jako rozwiązanie optymalne i docelowe. Takie jasne stanowisko wynika z podejmowanych działań poprzedzających projekt planu. Analizy, koncepcje i konkurs architektoniczno-urbanistyczny na tym terenie posłużyły jako bogaty materiał analityczny potwierdzający, iż jeden z bardziej atrakcyjnych

terenów, położonych w centrum miasta, z dużym potencjałem inwestycyjnym poprzez ustalenia planu zyska najlepsze rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne oraz komunikacyjne.

Przekształcenia na terenach zainwestowanych to zawsze skomplikowany i niełatwy proces. Podczas kształtowania polityki przestrzennej potrzeby interesu publicznego i kwestie ochrony prawa własności były zawsze wyważane. Ingerencja w tym przypadku w prawo własności musiała być nie tylko uzasadniona, ale też proporcjonalna do celu, którego osiągnięciu ma służyć. Celem w tym przypadku miało być zapewnienie właściwych rozwiązań komunikacyjnych poszczególnym terenom wyznaczonym w planie oraz zapewnić powiązania z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Wyznaczenie obszarów realizacji przestrzeni publicznych jest niezbędne do dokonania planowanych przekształceń mających na celu wytworzenie fragmentu zabudowy śródmiejskiej o wysokich walorach funkcjonalno-przestrzennych.

W związku z dopełnieniem procedury określonej w ustawie nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic: Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap II.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans finansowy może być ujemny 4945347,99 zł. Kwota wynika głównie z konieczności realizacji nowego układu drogowego i infrastruktury technicznej. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic: Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap II.”

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap II.

I. Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:

- 1) zmiany przeznaczenia całego obszaru usługowego oznaczonego symbolem 8U na usługowo-mieszkaniowy (obecnie teren oznaczony symbolem 7U,MW);
- 2) pominięcia terenu działki nr 462/5 pod projektowane drogi w rejonie skrzyżowania ulic 6KD-L i 7KD-L (obecnie 5KD-L i 7KD-L);
- 3) braku przeprowadzonych badań akustycznych w stosunku do budynków oświatowych na terenie 5U,UC.

II. Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) zmiany definicji powierzchni zabudowy (§ 3 ust. 1 pkt 17) poprzez dodanie zapisu o niewliczaniu do powierzchni zabudowy części nadwieszonych;
- 2) zmiany zapisu dotyczącego odstępstwa od nieprzekraczalnych linii zabudowy (§ 4 ust. 1 pkt 6), poprzez dodanie do wyjątków ramp i murków oporowych dotyczących garaży podziemnych oraz części nadwieszonych budynków;
- 3) dopuszczenia możliwość realizacji obsługi komunikacji kołowej na terenie oznaczonym symbolem 4.1KPL,ZP (obecnie teren oznaczony symbolem 4.1KPL);
- 4) przesunięcia linii rozgraniczającej między obszarem 9KD-L (obecnie 6KD-L) a 4.2U,MW w kierunku północno-zachodnim do istniejącej linii rozgraniczającej między działkami nr 462/1, 462/2 a działkami nr 461/1, 461/4;
- 5) likwidacji w projekcie planu ulicy 7KD-L;
- 6) naruszenia prawa własności w odniesieniu do drogi 7KD-L;
- 7) niezgodności ustaleń w projekcie planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdzie na terenie 6.1U,UC nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej;

- 8) zwężenia pasa drogowego ulicy 7KD-L kosztem działki 518/4;
- 9) zwężenia pasa drogowego ulicy 7KD-L na odcinku działek nr 518/12, 518/8, 518/4 i 518/5;
- 10) odstąpienie od zostawienia rezerwy pod drogę na działkach nr 511, 513/2 i 514/14 poprzez likwidację linii zabudowy;
- 11) zawężenia przebiegu ul. Choroszczańskiej na działkach nr 480/1, 479/11 i 462/5;
- 12) likwidacji przebiegu drogi 7KD-L jako jednej inwestycji ciągłej, od ul. Kolejowej do Al. Solidarności, poprzez przeznaczenie części drogi pod teren 6.1U,UC.