

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) nie narusza 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. oraz 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.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz rysunku planu (załącznik Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 22 ha położony pomiędzy ulicami: Prezydenta R. Kaczorowskiego, Kard. S. Wyszyńskiego, O. Sosnowskiego (poza granicami planu), Kijowską i Św. Anny.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

§ 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 lub w narożniku zabudowy, wymagające zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi – ich rozmieszczenie wskazano na rysunku planu;
- 2) **obiektach o wartościach kulturowych** - należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiących element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, 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, różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 11) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 6;
- 12) **linii zabudowy ściśle określonej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 13) **linii zabudowy nieprzekraczalnej parteru** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku na poziomie parteru i I kondygnacji nadziemnej, w kierunku przejścia lub przejazdu bramowego, z wyjątkiem niezbędnych elementów konstrukcyjnych budynku takich jak słupy i filary;
- 14) **linii zabudowy nieprzekraczalnej wewnętrznej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku wnętrza kwartału - nie dotyczy poziomu parteru i I kondygnacji nadziemnej;
- 15) **nośniku reklamy** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe ze stałą powierzchnią ekspozycyjną (nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną), niebędące w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych znakiem, elementem SIMB lub pojazdem samobieżnym, przeznaczone do eksponowania reklamy; wyróżnia się następujące rodzaje nośników reklamy:
 - a) **baner** (transparent) - nośnik tekstylny lub wykonany z tworzywa sztucznego,
 - b) **literniczo-graficzną forma przestrzenna** – nośnik w formie liter przestrzennych (3d), z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, mocowanych do budynku bezpośrednio lub za pomocą stelażu, z możliwością ich podświetlenia;
 - c) **neon** – ażurowe urządzenie świetlne (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) w formie literniczej, z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych,
 - d) **semafor** – nośnik reklamy mocowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku,
 - e) **pylon reklamowy lub totem reklamowy** – wolno stojąca, pionowa konstrukcja, z jednostronną lub obustronną reklamą,
 - f) **słup ogłoszeniowo-reklamowy** – wolno stojący nośnik reklamy, w formie walca lub graniastosłupa, o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,6 m i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,7 m, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji,
 - g) **reklama remontowo-budowlana** – informacja umieszczona na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowana wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, powierzchnię reklamową ustala się na maksimum 30% nośnika reklamy;
- 16) **objektach 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) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobraźlaną prostą, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania ustalonego widoku;
- 18) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części

niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;

- 19) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 20) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 21) **retencji wodnej** - należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 22) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 23) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 24) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby biur, instytucji, urzędów itp., w formie tablicy informacyjnej montowanej płasko na ścianie budynku, zawierającej wyłącznie nazwę lub logo firmy, z dopuszczeniem umieszczenia również informacji takich jak: nazwisko i imię jej właściciela i adres oraz określenie rodzaju prowadzonej działalności, bez reklamy towarów i produktów;
- 25) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 26) **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;
- 27) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych i na działkach, na których przebieg projektowanych sieci oznaczono na rysunku planu;
- 28) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic lub innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych;
- 29) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzyszącą 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 i nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w 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 tektoniką (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, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 3,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz (nie związany z gruntem), zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych o szerokości maksimum 3,0 m, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) budynków, o których mowa w rozdziale 3;
- 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 takich jak np.: balkon, wykusz (nie związany z gruntem), zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna oraz przypora - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych oraz elementów doświetlających pomieszczenia piwniczne, nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 2,0 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,
 - g) budynków, o których mowa w rozdziale 3;
- 7) miejsca lokalizacji dominant przestrzennych i akcentów architektonicznych;
- 8) szczególnie wartościowe drzewa – ich rozmieszczenie wskazano na rysunku planu;
- 9) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 10) zasady rozrządu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 33.

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 m.in. przebieg jezdni i dróg rowerowych, głównych ciągów pieszych, lokalizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic.

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in.: żłobki, przedszkola, szkoły;
- 4) **KPL** - place;
- 5) **KP** – główne ogólnodostępne ciągi piesze;
- 6) **KD** – drogi publiczne;

- 7) **KX** – parkingi ogólnodostępne;
- 8) **KDW** - drogi wewnętrzne;
- 9) **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 przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

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

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację budynków po granicy z działkami sąsiednimi.

3. Na terenach 2.4U, 2.5U,MW, 3.1U,MW, 3.2U,MW, 3.4U,MW, 3.5U,MW ustala się:

- 1) cofnięcie ściany budynku powyżej 4 kondygnacji nadziemnej od strony przestrzeni publicznych o minimum 1,5m,
- 2) łączna powierzchnia cofnięć elewacji może przekroczyć 30% powierzchni, o której mowa § 4 ust. 1 pkt 5 lit. c.

§ 7. 1. Minimalna wysokość zabudowy określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych, dotyczy budynków położonych w pasie szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznych.

2. **Minimalna wysokość**, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy wiatrolapów, łączników, parkingów wielopoziomowych, dopuszczonych obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz obiektów wymienionych w rozdziale 3.

§ 8. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków – z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w rozdziale 3 i ustaleń szczegółowych :

1) ustala się:

- a) kolorystykę elewacji stonowaną, maksimum 4 kolory na jednej elewacji – zastosowanie koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
- b) kolorystykę pokrycia dachów w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni oraz szarości – z wyjątkiem dachów płaskich,
- c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług zgodnie z ustaleniami ust. 2;

2) dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do wentylacji, klimatyzacji, wykraczających poza lico budynku oraz anten satelitarnych – na elewacjach i połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznych,
- b) zabudowy balkonów i loggi w istniejących budynkach,
- c) rolet zewnętrznych, wykraczających poza lico budynku, na elewacjach budynków od strony dróg publicznych: Prezydenta R. Kaczorowskiego, Kard. S. Wyszyńskiego, O. Sosnowskiego (poza granicami planu), Kijowską, Św. Anny i Młynowej oraz na budynkach wymienionych w rozdziale 3.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach poszczególnych budynków – z zastrzeżeniem rozdziału 3 oraz ustaleń szczegółowych ustala się:

- a) zharmonizowanie pod względem formy architektonicznej elementów wejściowych (schodów, pochylni, podestów, poręczy itp.), kolorystyki i materiału wykończenia,
- b) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w istniejący układ elewacji.

§ 9. 1. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu;
- 2) dopuszcza się grodzienie:
 - a) terenów usług z zakresu oświaty,
 - b) zapleczy i placów gospodarczych na terenach o symbolach: **2.3U, 4.4U, 5U,**
 - c) istniejącej zabudowy jednorodzinnej,
 - d) bram w przejściach bramowych w parterach budynków – z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji ogrodzeń w przestrzeniach publicznych i od strony przestrzeni publicznej, innych niż wymienione w pkt 2,
 - b) stosowania ogrodzeń pełnych, prefabrykowanych pręseł żelbetowych i betonowych oraz ogrodzeń z blachy, z zastrzeżeniem ogrodzeń budowlanych.

2. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie przepisy § 21 pkt 2 lit. b i c.

§ 10. 1. W zakresie nośników reklam i szyldów:

- 1) **ustala się** warunki ich umieszczania:
 - a) **na budynkach** – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 2,**
 - b) **na kioskach i wiatach przystanków** – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 3,**
 - c) **wolno stojących** – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 4;**
- 2) dopuszcza się reklamę remontowo-budowlaną;
- 3) zakazuje się:
 - a) umieszczania nośników reklam i szyldów:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniających ich widoczność i odczytanie,
 - w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
 - na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – z wyjątkiem reklamy remontowo-budowlanej i szyldów,
 - w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków lub budynki niezabytkowe objęte ochroną, pomniki i miejsca pamięci,
 - na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach,
 - na terenach usług oświaty,
 - na ogrodzeniach,
 - b) przesłaniania nośnikami reklam i szyldami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych),
 - c) umieszczania nośników reklam w świetle witryn i okien,
 - d) lokalizacji nośników reklam ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz światła o zmiennym natężeniu lub pulsującego,
 - e) lokalizacji wolno stojących nośników reklam, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo–reklamowych,
 - f) lokalizacji banerów i pylonów,
 - g) lokalizowania nośników reklam innych niż wymienione w **§ 3 ust. 1 pkt 13.**

2. Na budynkach ustala się umieszczenie:

- 1) nośników reklam i szyldów - wyłącznie na budynkach usługowych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami;
- 2) nośników reklam – formatu małego (o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m² włącznie), płasko na elewacjach budynków, wyłącznie w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m nad witrzynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji), o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m, z nakazem utrzymania jednakowej wysokości powierzchni ekspozycyjnej reklam w obrębie poszczególnych budynków;
- 3) szyldów – o powierzchni nie większej niż 0,3 m², wyłącznie w kondygnacji parteru w rejonie wejścia do lokalu usługowego, przejść i przejazdów bramowych, o formie, wymiarach, materiale i kolorystyce nośnika ujednoliconej w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji;
- 4) nośników typu „semafor” – o powierzchni nie większej niż 0,3 m², w pasie elewacji nad oknami pierwszej kondygnacji nadziemnej – jeden szyld semaforowy w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest jedna działalność, z dopuszczeniem indywidualnej formy i rozwiązań materiałowych, z preferencją dla nośników azurowych, z elementami kutymi, metaloplastyki lub neonów;
- 5) literniczo-graficznych form przestrzennych i neonów:
 - a) formatu małego – zgodnie z zasadami umieszczania nośników reklam,
 - b) o maksymalnym wysięgu od lica budynku wynoszącym 0,15 m lub w formie semaforu.

3. Na kioskach i wiatkach przystanków komunikacji miejskiej ustala się umieszczenie:

- 1) na kioskach:
 - a) nośników reklam 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) nośników reklam i szyldów 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 dwóch, dwustronnych nośników reklamy formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3m² włącznie), o maksymalnym wysięgu 0,15 m, z zakazem ich umieszczania na dachu wiaty.

4. W zakresie wolno stojących nośników reklamy ustala się:

- 1) stosowanie wolno stojących nośników reklamy wyłącznie w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 2) minimalną odległość słupów ogłoszeniowo-reklamowych:
 - 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:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:
 - a) wykonanie co najmniej 1 nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu - nie dotyczy dróg publicznych oraz terenów przeznaczonych pod parkingi publiczne,
 - b) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie (nie dotyczy parkingów podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynkach oraz miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg),
 - c) zachowanie szczególnie wartościowych drzew, oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
- 2) w odniesieniu do szczególnie wartościowych drzew, o których mowa w pkt 1 lit. c):

- a) ustala się utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie ze względu na konieczność realizacji niezbędnych rozwiązań infrastruktury technicznej i komunikacji, względy estetyczne, funkcjonalne, sanitarne, zagrożenie ludzi lub mienia.

§ 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 2.2UO przeznaczonym pod zabudowę usługową z zakresu oświaty, przyjmuje się odnośnie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) na terenach o symbolach: 1.1U, 2.1U, 2.3U, 2.4U, 2.6KPL, 3.3KPL,ZP, 3.6U, 4.2KPL,ZP, 4.3U, 4.5KX, 5U, 8KPL dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną następujące **osie widokowe i przestrzeń publiczną**, oznaczone na rysunku planu:

- 1) oś widokowa ul.Kard. S. Wyszyńskiego zamknięta projektowanym budynkiem na terenie o symbolu 4.1U,MW;
- 2) oś widokowa ul. Kijowskiej i Św. Anny;
- 3) teren oznaczony symbolem 4.2KPL,ZP.

2. W odniesieniu do osi widokowych i przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1 ustala się zachowanie powiązań przestrzennych i widokowych ze skwerami, wnętrzami urbanistycznymi i ulicami poprzez podporządkowanie osiom widokowym nowych nasadzeń zieleni, lokalizacji małej architektury oraz oświetlenia .

§ 15. 1. W obrębie obszaru objętego planem, przedmiotem ochrony konserwatorskiej są zabytki wpisane do rejestru zabytków.

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

§ 16. 1. Obejmuje się ochroną budynki ujęte w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych na elewacjach od strony przestrzeni publicznej,
- c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

- a) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania,
- b) funkcjonalne powiązanie z projektowaną w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową oraz rozbudowę,
- c) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji;

3) zakazuje się docieplania budynków z zewnątrz.

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

4. W przypadku objęcia formą ochrony budynków innych niż wymienione w ust. 1 ustalenia zawarte w ust. 2 należy stosować odpowiednio.

§ 17. W odniesieniu do **nieczynnego zabytkowego żydowskiego cmentarza cholerycznego** przy ul. Bema / Wyszyńskiego, 1831 r., zajętego przez dawną halę targową i budynki ZUS, **wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków**, którego orientacyjne granice oznaczono na rysunku planu, zakazuje się realizacji nowej zabudowy oraz podziemnych części budynku wykraczających poza linie zabudowy, z wyjątkiem niezbędnych zjazdów.

§ 18. 1. Obejmuje się ochroną następujące obiekty o wartościach kulturowych, oznaczone na rysunku planu:

- 1) budynek administracyjny zarządu (dawna wieża ciśnień) w zespole Wodociągów Białostockich, ul. Młynowa 52/1, mur., 1929-1932;
- 2) zespół budynków Wydziału Architektury PB (dawna fabryka włókiennicza J. Knyszyńskiego), ul. O. Sosnowskiego 11, mur., l. 30 XX w., 1964, 1972.

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

1) ustala się

a) dla budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1: zachowanie: gabarytów, kompozycji, zewnętrznego detalu architektonicznego, formy dachu, wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych na elewacji od strony przestrzeni publicznych,

b) dla budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2: zachowanie: zewnętrznego detalu architektonicznego, wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych na elewacji od strony przestrzeni publicznych (z zastrzeżeniem § 51 ust. 4 pkt 3 lit. d),

2) dopuszcza się:

a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji,

b) przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

c) rozbudowę, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną;

3) zakazuje się nadbudowy budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 19. 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 służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) drogi publiczne oraz ciągi piesze;

2) tereny o symbolach: **1.1U, 3.3KPL,ZP, 4.2KPL,ZP, 8KPL;**

3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami (z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych z zakresu oświaty) a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1 i 2.**

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) systemu oznakowania SIMB,

b) obiektów małej architektury i oświetlenia:

- zharmonizowanych w ramach poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni, wnętrz urbanistycznych,
 - o skali i formie dostosowanej do charakteru wnętrz urbanistycznych,
 - c) rzeźb, fontann, akcentów plastycznych, architektonicznych i przestrzennych, czasowych instalacji przestrzennych itp.,
 - d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
 - e) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych) - w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 1.
3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w ust.1 pkt 2 zostały określone w § 42, § 51, § 55, § 61.

4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3:

- 1) jako terenów ogólnodostępnych;
- 2) w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez ujednoczenie materiału;
- 3) z dopuszczeniem lokalizacji dojazdów, chodników, schodów zewnętrznych, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych oraz wejść do lokali usługowych znajdujących się w położonych w sąsiedztwie budynkach – **zgodnie z § 8 ust. 2.**

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

1) ustala się:

a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych:

- w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 20 z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
- w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,
- wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości i pracowników,

b) stosowanie na terenie ogródka jednego typu (wielkość, forma i kolorystyka) parasoli;

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,

d) umieszczanie napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych wyłącznie na lambrekinach parasoli;

3) zakazuje się:

a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,

b) stosowania zadaszeń w formie namiotów, wiat i rolet,

c) stosowania sztucznych wykładzin na istniejącej nawierzchni.

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

§ 22. 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

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

2. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem przestrzeni 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.

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

Rozdział 7

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

§ 24. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości zabudowy oraz urządzeń budowlanych i instalacji, w tym lokalizowanych na dachach budynków - do rzędnej 196 m n. p. m.

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

- 1) obiektów obsługi komunikacji: stacji paliw płynnych i gazowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni oraz warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, kremacji zwłok oraz wyrobu trumien i nagrobków;
- 4) garaży typu „blaszak”;
- 5) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
 - a) kiosków i wiat przystanków autobusowych oraz obiektów, o których mowa w § 20 ust. 2 pkt 1 ,
 - b) obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 21.

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

- 1) dla sieci wodociągowej (obustronnie od osi sieci):
 - a) o średnicy od Dn 100 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 500 włącznie – 4,0 m,
 - c) o średnicy większej od Dn 500 – 6,0 m;
- 2) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej (obustronnie od osi sieci):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
 - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci cieplnych – obustronnie po 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci cieplnej;
- 4) dla gazociągów – taką jak szerokość stref kontrolowanych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

5) dla kabli energetycznych, telekomunikacyjnych i innych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z właścicielem sieci, lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

§ 27. Ustala się strefy ochronne :

- 1) stacji linii radiowej SLR Białystok przy ul. Cieszyńskiej 3, o promieniu 200 m, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 30 m n.p.t.;
- 2) radiolinii, w pasach o szerokości 50 m, oznaczonych na rysunku planu, w których obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 35 m n.p.t.;
 - a) 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''),
 - b) SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej) – SLR Topczewo (gm. Wyszki, współrzędne geograficzne WGS84: 52 N 51'34'' 22 E 53'03'').

§ 28. W zakresie obrony cywilnej:

- 1) w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć w sąsiedztwie budynków);
- 2) ustala się:
 - a) awaryjne ujęcia wody pitnej - ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m,
 - b) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejące syreny, zlokalizowane:
 - przy ul. Gen. J. Bema 2,
 - przy ul. Grunwaldzkiej 18 (poza granicami planu),
 - c) trasy ewakuacji ludności – ul. Kard. S. Wyszyńskiego, Młynowa, Kijowska, Gen. J. Bema,
 - d) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) nie ustala się tras przewozu materiałów niebezpiecznych.

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

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 30. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) **ulice układu podstawowego:** Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego (1KD-Z) i Kardynała Stefana Wyszyńskiego (2KD-Z);
- 2) **ulice układu obsługującego :** Młynowa (3KD-L), Gen. Józefa Bema (4KD-L), Kijowska (5KD-L), Św. Anny (6KD-L), Czarna (7KD-D), 8KD-D, Mławska (9KD-D), Cieszyńska (10KD-D), Chełmska (11KD-D), 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D;
- 3) **droga wewnętrzna** 15KDW;
- 4) **ciągi piesze** 16.1KP, 16.2KP i 17KP.

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

§ 31. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

1) **dróg publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) **1KD-Z – ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego** – ulica zbiorcza z jezdnią 2x3 pasy ruchu, w tym wydzielone pasy dla autobusów komunikacji zbiorowej, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- b) **2KD-Z – ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego** – ulica zbiorcza z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- c) **3KD-L – ul. Młynowa** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- d) **4KD-L – ul. Gen. Józefa Bema** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- e) **5KD-L – ul. Kijowska** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- f) **6KD-L – ul. Św. Anny** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- g) **7KD-L – ul. Czarna** - ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- h) **8KD-D – ulica projektowana** – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
- i) **9KD-D - ul. Mławska** - ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
- j) **10KD-D - ul. Cieszyńska** - ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
- k) **11KD-D - ul. Chelmska** - ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
- l) **12KD-D – ulica projektowana** – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- m) **13KD-D – ulica projektowana** – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- n) **14KD-D - ul. Angielska** – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu;

2) **droga wewnętrzna 15KDW** - o szerokości zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu;

3) **ciągów pieszych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **16.1KP, 16.2KP i 17KP** o szerokości w liniach rozgraniczających wg odczytu geometrycznego na rysunku planu.

2. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających – zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu.

3. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 11KD-D, 12KD-D i 13KD-D dopuszcza się możliwość wprowadzenia "strefy zamieszkania" lub „obszaru ruchu uspokojonego”.

4. Dla terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszych, o których mowa w § 30 ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 32. 1. Na całym obszarze objętym planem miejsca postojowe ustala się wg. wskaźników określonych w ust. 2 – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

2. Obowiązują następujące wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej :

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) szpitale, kliniki - 2 miejsca postojowe na 10 łóżek,
 - f) przychodnie - 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - g) teatry i kina – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc,

- h) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - i) szkoły wyższe – 5 miejsc postojowych na 100 studentów i 15 miejsc postojowych na 100 pracowników;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) ustala się, że do powierzchni użytkowej, dla której został określony wskaźnik miejsc postojowych nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

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

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej w pasach drogowych dróg publicznych

§ 33. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej infrastruktury technicznej :

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

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
 - b) doprowadzenie wody z istniejących sieci wodociągowych w ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego (1KD-Z), ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego (2-KD-Z), ul. Oskara Sosnowskiego oraz z innych istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

§ 35. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
 - b) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego (1KD-Z), ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego (2-KD-Z) oraz do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków.

§ 36. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

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 systemów kanalizacji deszczowej,
- c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (ciągów pieszych, dachów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia – układ czysty) – bezpośrednio do gruntu lub systemów kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

- a) do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego (1KD-Z), ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego (2-KD-Z), ul. Św. Anny (6-KD-L) oraz do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do innych systemów odprowadzenia wód opadowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną.

§ 37. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
- b) doprowadzenie ciepła z ogólnomiejskich istniejących sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. Gen. Józefa Bema (4KD-L), ul. Oskara Sosnowskiego oraz z innych istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
- c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej wzdłuż rzeki Białej (poza granicami planu);

2) dopuszcza się:

- a) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii,
- b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł energii wytwarzanej w procesach:
 - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - spalania gazu ziemnego z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony powietrza atmosferycznego;

3) zabrania się lokalizacji wolno stojących zbiorników paliw.

§ 38. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanej w ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego (1KD-Z), ul. Gen. Józefa Bema (4KD-L) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieciach gazowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach odrębnych prawa energetycznego,
- b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN głównego systemu zasilania miasta oraz rozdzielni sieciowej SN/SN RS-7 za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV ,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 6, 89, 488, 223, 1731, 347, 18, 1724, 35 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 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 określonego terenu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny).

§ 40. 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 lokalizowanych na istniejącym maszcie telekomunikacyjnym przy ul. Cieszyńskiej oraz stacji projektowanych;

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

- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
- b) lokalizowanych w osiach widokowych wyznaczonych w planie.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 41. 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

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U** przeznacza się pod **zabudowę usługową**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się **funkcje usługowe z zakresu kultury**.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi **przestrzeń publiczną**.

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 następujące wskaźniki i parametry w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – minimum 30%, maksimum 50%,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20%,

- c) wysokość budynków – minimum 4 m, maksimum 9 m,
 - d) miejsca postojowe – w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika;
- 2) ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych,
 - b) dachy płaskie,
 - c) zagospodarowanie terenu jako jedno zamierzenie budowlane,
 - d) nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa,
 - e) stosowanie wysokiej jakości materiałów nawierzchni oraz obiektów małej architektury,
- 3) dopuszcza się:
- a) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku,
 - b) pozostawienie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w dotychczasowym użytkowaniu do czasu realizacji ustaleń planu;
- 4) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy.

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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) usługi ustala się co najmniej w parterze budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic: Młynowej, Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Oskara Sosnowskiego;
- 2) obowiązek lokalizowania usług, o których mowa w pkt 1, dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru.

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

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

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

- a) powierzchnia zabudowy – minimum 30%, maksimum 70%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy w całości usługowej - 10 %,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25%,

c) wysokość budynków - minimum 18 m, maksimum 25 m,

d) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,
- b) dachy - płaskie,
- c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2,
- d) od strony ul. Młynowej zabudowę zwartą;

3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na funkcje usługowe,

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).

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.1U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające terenu dopuszcza się **funkcje wystawienniczo-ekspozycyjne** do organizacji okresowych, plenerowych wystaw i ekspozycji.

3. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” :

1) ustala się :

- a) usługi co najmniej w parterze budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ul. Oskara Sosnowskiego;
- b) obowiązek lokalizowania usług, o których mowa w lit. a, dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru.

2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

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

5. W odniesieniu do **objektu o wartościach kulturowych** obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.

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

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

- a) powierzchnia zabudowy – minimum 30%, maksimum 70%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy w całości usługowej - 15 %,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25%,
- c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 25 m,
- d) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych,
- b) dachy płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń § 18,
- c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2;

3) dopuszcza się:

- a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 3,
- b) elementy wejściowe realizowane w ramach terenu o symbolu 3.3KPL,ZP, o których mowa w § 51 ust. 4 pkt 3 lit. d.

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

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.2UO** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

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

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

- a) powierzchnia zabudowy – minimum 15 %, maksimum 50 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % ,

- c) wysokość budynków - minimum nie określa się, maksimum 12 m,
 - d) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;
- 2) ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Czarnej (7KD-D) i drogi 8KD-D,
 - b) dachy – płaskie;
- 3) dopuszcza się grodzenie terenu.

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

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.3U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

- 2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone **w dziale II.**
- 3. W odniesieniu do **objektu o wartościach kulturowych** obowiązują ustalenia zawarte **w rozdziale 3.**
- 4. **W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu**, o którym mowa **w ust. 1** :

- 1) ustala się następujące wskaźniki i parametry w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 30%, maksimum 70%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15%,
 - c) wysokość budynków - minimum nie określa się, maksimum 24 m,
 - d) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;
- 2) ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych oraz terenu 2.6KPL,
 - b) dachy - płaskie,
 - c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 3.

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

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.4U** przeznacza się pod **zabudowę usługową**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

- 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 następujące wskaźniki i parametry w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy – minimum 30%, maksimum 70%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15%,
 - c) wysokość budynków - minimum 14 m, maksimum 20 m,
 - d) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;
- 2) ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,
 - b) dachy - płaskie,
 - c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8, ust. 2,
 - d) od strony ul. Młynowej zabudowę zwartą,

e) realizację podcieni o minimalnej głębokości 1,5 m od strony ul. Młynowej i terenu 2.6KPL.

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).

§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.5 U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) usługi ustala się co najmniej w parterze budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ul. Młynowej;
- 2) obowiązek lokalizowania usług, o których mowa w pkt 1, dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone **w dziale II**.
4. **W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu**, o którym mowa **w ust. 1** :

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

- a) powierzchnia zabudowy – minimum 10%, maksimum 70%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy w całości usługowej - 15 %,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25%,
- c) wysokość budynków - minimum 14 m, maksimum 20 m,
- d) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,
- b) dachy - płaskie,
- c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8, ust. 2,
- d) od strony ul. Młynowej zabudowę zwartą, z możliwością wjazdu na posesję.
- e) realizację podcieni o minimalnej głębokości 1,5 m od strony ul. Młynowej.

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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.6 KPL** przeznacza się pod **plac publiczny**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczony pod **lokalizację inwestycji celu publicznego** i stanowi **przestrzeń publiczną**.

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

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

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

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 2 0%,
- b) miejsca postojowe - w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,
- b) stosowanie wysokiej jakości materiałów nawierzchni oraz obiektów małej architektury,
- c) zagospodarowanie terenu jako jedno zamierzenie budowlane.
- d) nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu o symbolu 2.3U;

4) zakazuje się:

- a) lokalizacji miejsc postojowych w poziomie terenu, osłon śmietnikowych, miejsc gromadzenia odpadów, trzepaków,
- b) budowy budynków.

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

§ 50. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.1U,MW** i **3.2U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną**, 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 odniesieniu do **budynkuujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków** obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.

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

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

a) powierzchnia zabudowy – minimum 20%, maksimum 70%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej - 15 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25%,

c) wysokość budynków:

- na części terenu 3.1U,MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”– minimum 7 m, maksimum 12 m, z uwzględnieniem zapisów pkt 3 lit. b,

- na pozostałych terenach minimum 12 m, maksimum 18 m,

d) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,

b) dachy - płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń § 16,

c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2,

d) realizację podcieni o minimalnej głębokości 1,5 m od strony ul. Kijowskiej i terenu 3.3KPL,ZP;

3) dopuszcza się:

a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, z zastrzeżeniem ustaleń § 16,

b) w przypadku zdjęcia formy ochrony budynku, o którym mowa w ust. 3:

- sytuowanie nowo projektowanej zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy na odcinku A-B-C-D-E,

- stosowanie na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego „A" maksymalnej wysokości zabudowy jak dla pozostałego terenu.

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).

§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.3KPL,ZP** przeznacza się pod **plac publiczny oraz zieleni urządzoną**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się **funkcje wystawienniczo-ekspozycyjne** do organizacji okresowych, plenerowych wystaw i ekspozycji.

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

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki i parametry w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 40%,
 - b) miejsca postojowe – w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika;
- 2) ustala się:
 - a) nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa,
 - b) zapewnienie ekspozycji placu i jego widoczności z ul. Kijowskiej (5KD-L),
 - c) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,
 - d) zagospodarowanie terenu jako jedno zamierzenie budowlane,
 - e) powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z terenem zieleni urządzonej po przeciwnej stronie ul. Kijowskiej oraz wzgórzem św. Marii Magdaleny (poza granicami planu);
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę nawierzchni utwardzonych i ścieżek w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych oraz istniejących i projektowanych ciągów pieszych (orientacyjny przebieg przedstawiono na rysunku planu),
 - b) lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia oraz murków, rzeźb, fontann, akcentów plastycznych itp. o zharmonizowanym charakterze,
 - c) dowolną oprawę reklamową i plastyczną imprez i targów, wyłącznie na czas ich trwania,
 - d) na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" możliwość lokalizowania elementów wejściowych do budynku objętego ochroną usytuowanego na terenie 2.1U;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji miejsc postojowych, osłon śmietnikowych, miejsc gromadzenia odpadów, trzepaków, itp.,
 - b) budowy budynków.

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

§ 52. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.4U,MW** i **3.5U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) usługi ustala się co najmniej w parterze budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ul. Młynowej;
- 2) obowiązek lokalizowania usług, o których mowa w pkt 1, dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone **w dziale II.**
4. **W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów**, o których mowa w **ust. 1** :

- 1) ustala się następujące wskaźniki i parametry w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 30%, maksimum 70%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - dla zabudowy w całości usługowej - 10 %,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25%,
 - c) wysokość budynków - minimum 14 m, maksimum 18 m, przy czym na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" dopuszcza się maksimum 22 m,
 - d) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;
- 2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,
- b) dachy - płaskie lub symetryczne wielospadowe o kącie nachylenia połąci jak w budynkach istniejących,
- c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust.2,
- d) od strony ul. Młynowej zabudowę zwartą,
- e) realizację podcieni o minimalnej głębokości 1,5 m od strony ul. Młynowej, ul. Kijowskiej i terenu 3.3KPL,ZP.

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).

§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.6U** przeznacza się pod **zabudowę usługową**.

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

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

4. W odniesieniu do **budynku wpisanego do rejestru zabytków** obowiązują ustalenia zawarte **w rozdziale 3**.

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

1) ustala się miejsca postojowe - w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania,
- b) realizację kondygnacji podziemnej,
- c) elementy zewnętrzne budynku i wystroju elewacji,
- d) realizację infrastruktury technicznej,
- e) restaurację budynku.

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).

§ 54. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) usługi ustala się co najmniej w parterze budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic Młynowej i Kardynała Stefana Wyszyńskiego;

2) obowiązek lokalizowania usług, o których mowa w pkt 1, dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru.

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

4. W odniesieniu do **budynku ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków** obowiązują ustalenia zawarte **w rozdziale 3**.

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

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

a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej:

– minimum 40 %, maksimum 70%,

- w przypadku zagospodarowania całego terenu jako jednego zamierzenia budowlanego – maksimum 90 %,

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:

- dla zabudowy w całości usługowej - 15 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25%,

- w przypadku zagospodarowania całego terenu jako jedno zamierzenie budowlane o funkcji usługowej – 10 %

b) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, stanowiącego dominantę przestrzenną – minimum 20 m, maksimum 30 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 10 m, maksimum 16 m,
- na pozostałym terenie minimum 18 m, maksimum 25 m,

c) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Młynowej (3KD-L) oraz terenu 17KP,
- b) dachy - płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń § 16,
- c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2.

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

§ 55. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.2KPL,ZP przeznacza się pod plac publiczny oraz zieleń urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczony pod **lokalizację inwestycji celu publicznego** i stanowi **przestrzeń publiczną**.

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

4. W odniesieniu do **nieczynnego żydowskiego cmentarza cholerycznego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków** obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.

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

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

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50%,
- b) miejsca postojowe – w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg i przestrzeni publicznych,
- b) na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego "A", nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa,
- c) stosowanie wysokiej jakości materiałów nawierzchni (ścieżek spacerowych wraz z miejscami wypoczynku) oraz obiektów małej architektury,
- d) zapewnienie ekspozycji placu i jego widoczności z ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego (2KD-Z),
- e) docelową rozbiórkę istniejących budynków;

3) dopuszcza się:

- a) budowę nawierzchni utwardzonych i ścieżek w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych oraz istniejących i projektowanych ciągów pieszych,
- b) lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia oraz murków, rzeźb, fontann, akcentów plastycznych itp. o zharmonizowanym charakterze;

4) zakazuje się:

- a) lokalizacji miejsc postojowych, osłon śmietnikowych, miejsc gromadzenia odpadów, trzepaków,
- b) budowy budynków.

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

§ 56. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.3U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** 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 **nieczynnego żydowskiego cmentarza cholerycznego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków** obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.

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

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

a) powierzchnia zabudowy – minimum 30%, maksimum 90%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – 5%,

c) wysokość budynków (nie dotyczy budynków istniejących) – minimum 18 m, maksimum 25m,

d) miejsca postojowe – w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika, przy czym dla zabudowy nowo projektowanej zgodnie z ustaleniami § 32,

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych i drogi wewnętrznej,

b) dachy płaskie (nie dotyczy budynków istniejących),

c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2.

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

§ 57. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.4U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) usługi ustala się co najmniej w parterze budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ul. Młynowej;

2) obowiązek lokalizowania usług, o których mowa w pkt. 1, dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru.

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

4. W odniesieniu do **budynku ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków** obowiązują ustalenia zawarte w **rozdziale 3**.

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

– minimum 30 %, maksimum 70%,

- w przypadku zagospodarowania całego terenu jako jednego zamierzenia budowlanego o funkcji wyłącznie usługowej – maksimum 90 %,

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej - 15 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25%,

b) wysokość budynków - minimum 14 m, maksimum 20 m,

c) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;

1) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Młynowej (3KD-L) i ul. Cieszyńskiej (9KD-D),

b) dachy - płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń § 16,

c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2;

2) dopuszcza się:

a) w przypadku przeniesienia budynku, o którym mowa w ust. 4, przesunięcie linii zabudowy i sytuowanie nowo projektowanej zabudowy zgodnie z przebiegiem odcinka A-B-C,

b) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku, z zastrzeżeniem ustaleń § 16.

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).

§ 58. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.5KX** przeznaczony jest pod **parking ogólnodostępny** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w przypadku realizacji garażu wielopoziomowego, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się **usługi** w parterze dostępne od ul. Cieszyńskiej (9KD-D) oraz inne obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

II.

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

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

a) powierzchnia zabudowy - minimum nie określa się, maksimum 80%,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie określa się, przy czym ustala się utrzymanie wartościowego drzewostanu, wskazanego na rysunku na zasadach rozdziału 2,

c) wysokość budynków – minimum nie określa się, maksimum 12 m;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Cieszyńskiej (10KD-D),

b) dachy – płaskie.

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

§ 59. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5U** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się **funkcję mieszkaniową** na maksimum 25 % ogólnej powierzchni użytkowej obiektu.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy – minimum 30%, maksimum 70%,

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej - 15 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25%,

c) wysokość budynków:

– na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, stanowiącej dominantę przestrzenną – minimum 20 m (nie dotyczy łączników, wiatrołapów, itp.), maksimum 25 m,

- na pozostałych terenach minimum 14 m, maksimum 20 m,

a) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32,

1) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych,

b) dachy płaskie (nie dotyczy budynków istniejących),

c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

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).

§ 60. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6U,MW** i **7U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) usługi ustala się co najmniej w parterze budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic: Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Gen. Józefa Bema;

2) obowiązek lokalizowania usług, o których mowa w pkt 1, dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru.

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

4. W odniesieniu do **budynku wpisanego do rejestru zabytków** obowiązują ustalenia zawarte **w rozdziale 3.**

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

– minimum 30%, maksimum 70%,

- przy czym w przypadku zagospodarowania całego terenu jednym zamierzeniem budowlanym – maksimum 90 %,

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna :

- dla zabudowy w całości usługowej - 15 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 25%,

- w przypadku zagospodarowania całego terenu jednym zamierzeniem budowlanym o funkcji usługowej – 10 %,

b) wysokość budynków:

- na terenie oznaczonym symbolem 6U,MW minimum 5 m (nie dotyczy łączników, wiatrolapów itp.), maksimum 25 m,

- na terenie oznaczonym symbolem 7U,MW minimum 15 m (nie dotyczy łączników, wiatrolapów itp.), maksimum 25 m,

c) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 32;

1) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Gen. J. Bema (4KD-L) i ul. Chełmskiej (11KD-D),

b) dachy - płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń § 15,

c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, z zastrzeżeniem ustaleń § 15.

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).

§ 61. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8KPL** przeznacza się pod **plac publiczny**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczony pod **lokalizację inwestycji celu publicznego** i stanowi **przestrzeń publiczną**.

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

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

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

a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30%,

b) miejsca postojowe - w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,

b) stosowanie wysokiej jakości materiałów nawierzchni oraz obiektów małej architektury,

c) zagospodarowanie terenu jako jedno zamierzenie budowlane.

d) nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji miejsc postojowych w poziomie terenu, osłon śmietnikowych, miejsc gromadzenia odpadów, trzepaków,

b) budowy budynków.

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 62. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc:

1) uchwała Nr IV/22/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 stycznia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku (centrum – rejon ulicy Młynowej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 21, poz. 537; z 2013 r. poz. 3088);

2) uchwała Nr XLVII/613/2001 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku (centrum) (Dz.Urz.W.Podl. Nr 68, poz. 2002;);

3) uchwała Nr LIV/649/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe (rejon ulic Kard. St. Wyszyńskiego i Mazowieckiej) w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 94, poz. 927; z 2011 r. Nr 146 poz.1682).

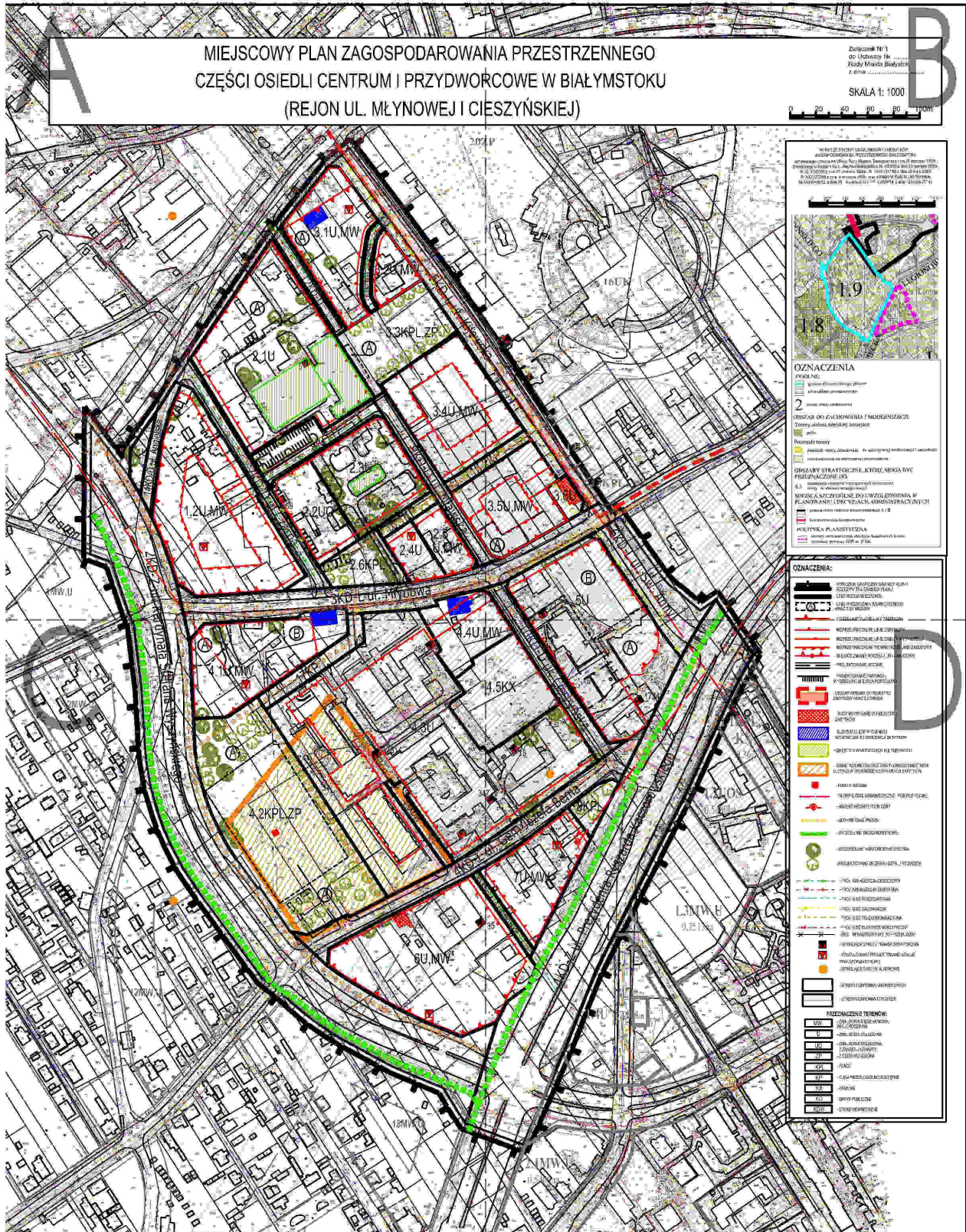
§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

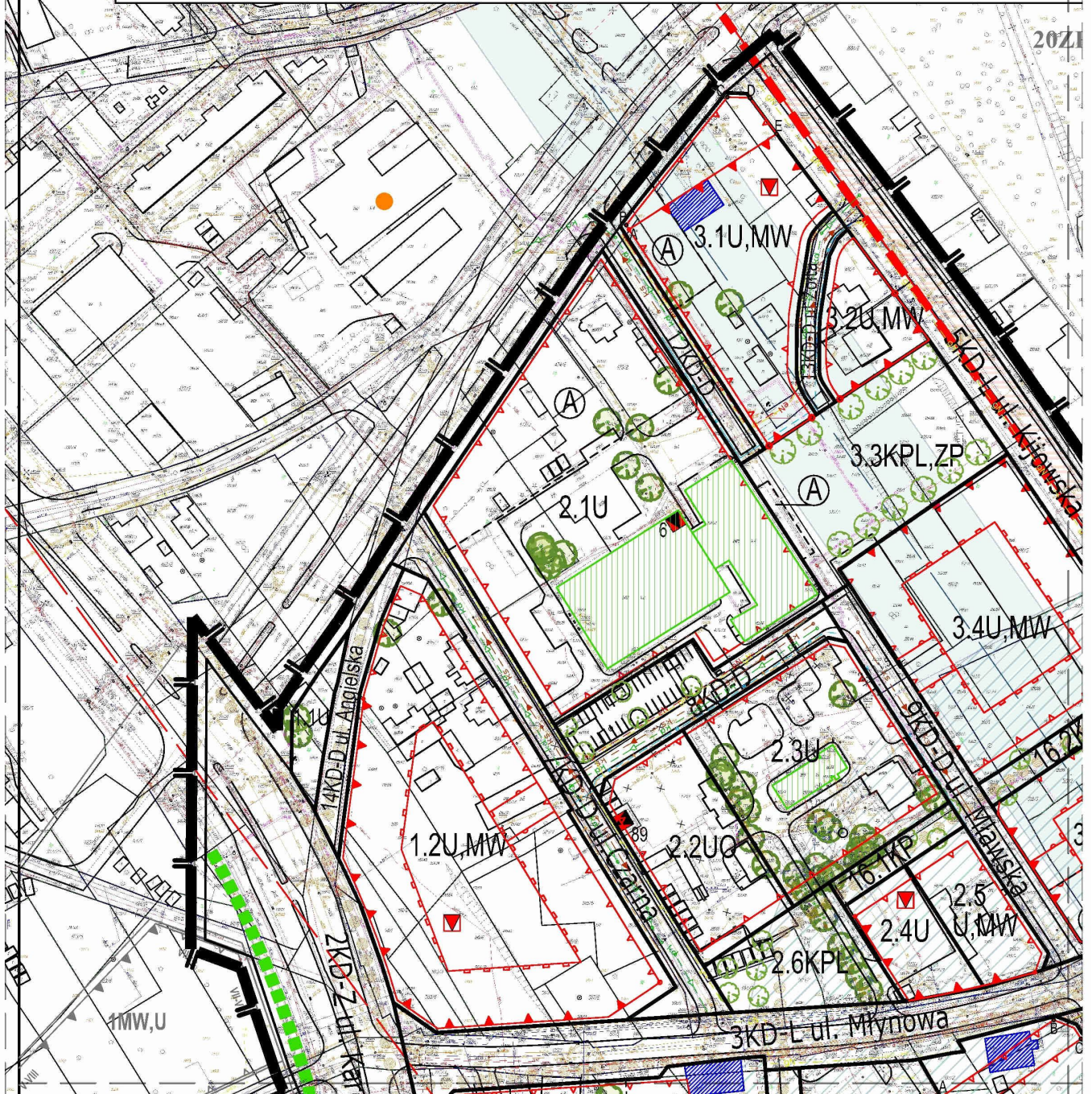
PRZEWODNICZĄCY RADY

Mariusz Krzysztof Gromko

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Białystok
 z dnia.....2015 r.



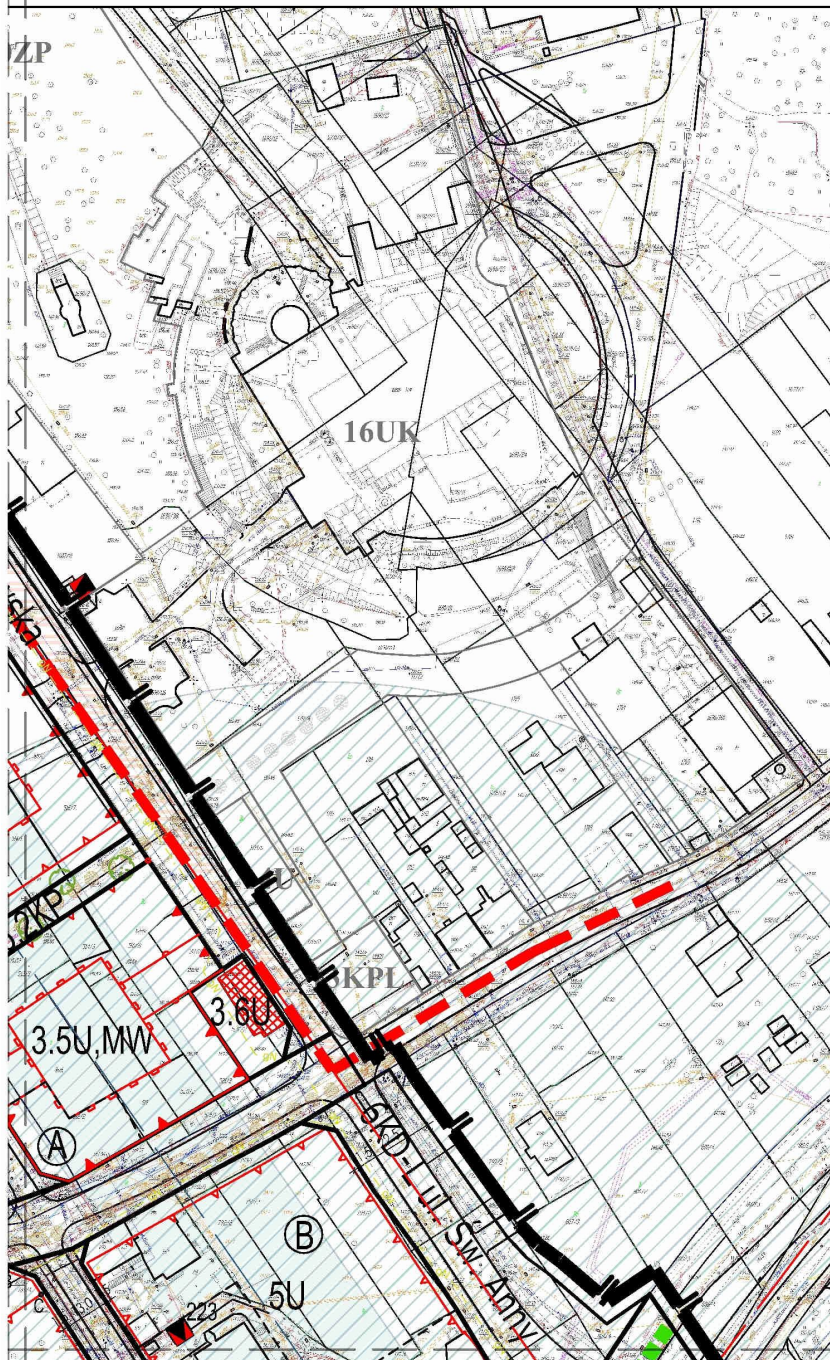
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA CZĘŚCI OSIEDLI CENTRUM I PRZYDWOR (REJON UL. MŁYNOWEJ I CIE



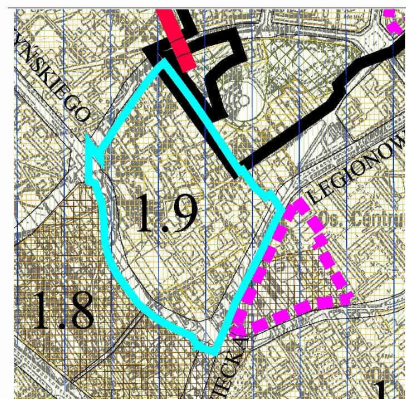
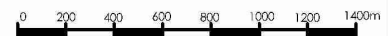
PLAN PRZESTRZENNY MIASTO W BIAŁYMSTOKU (UL. LESZYŃSKIEJ)

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Białystok
z dnia

SKALA 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁEGOSTOKU
uchwalonego uchwałą XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999r.
zmienionego uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003r.,
Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008r.,
Nr XXXI/373/09 z dnia 8 września 2009r. 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.



OZNACZENIA

OGÓLNE:

- granice obszaru objętego planem
- ulice układu podstawowego

2 numer strefy strukturalnej

OBSZAR DO ZACHOWANIA I MODERNIZACJI:

Tereny zieleni miejskiej istniejące

parki

Pozostałe tereny

- pozostałe tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień
- niezabudowane do utrzymania i przekształceń

OBSZARY STRATEGICZNE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE DO:

4.3 oznaczenie obszarów strategicznych (oznaczenie strefy - nr obszaru strategicznego)

MIEJSCA SZCZEGÓLNE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANOWANIU I DECYZJACH ADMINISTRACYJNYCH:

granica strefy ochrony konserwatorskiej A i B

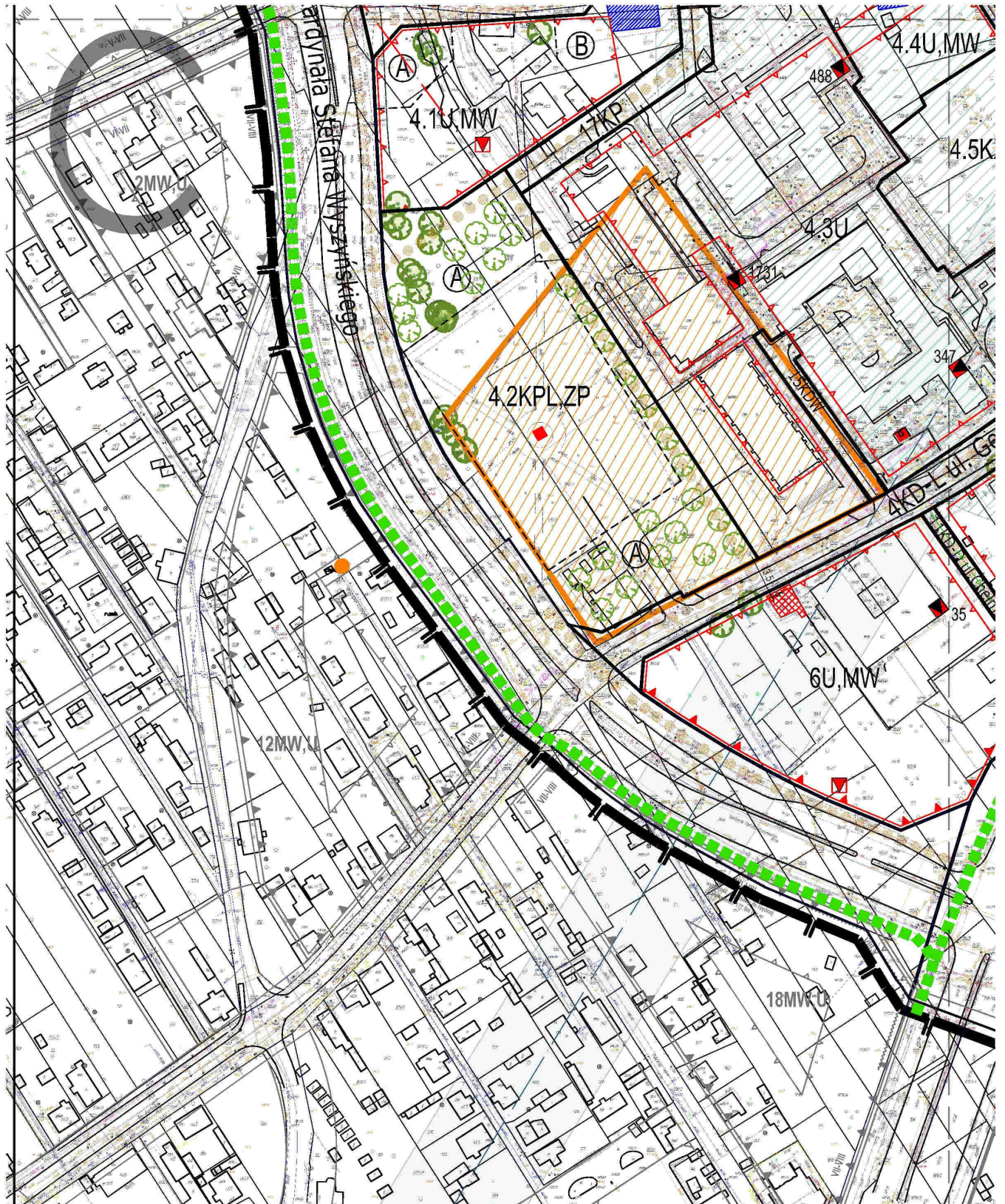
historyczne osie kompozycyjne

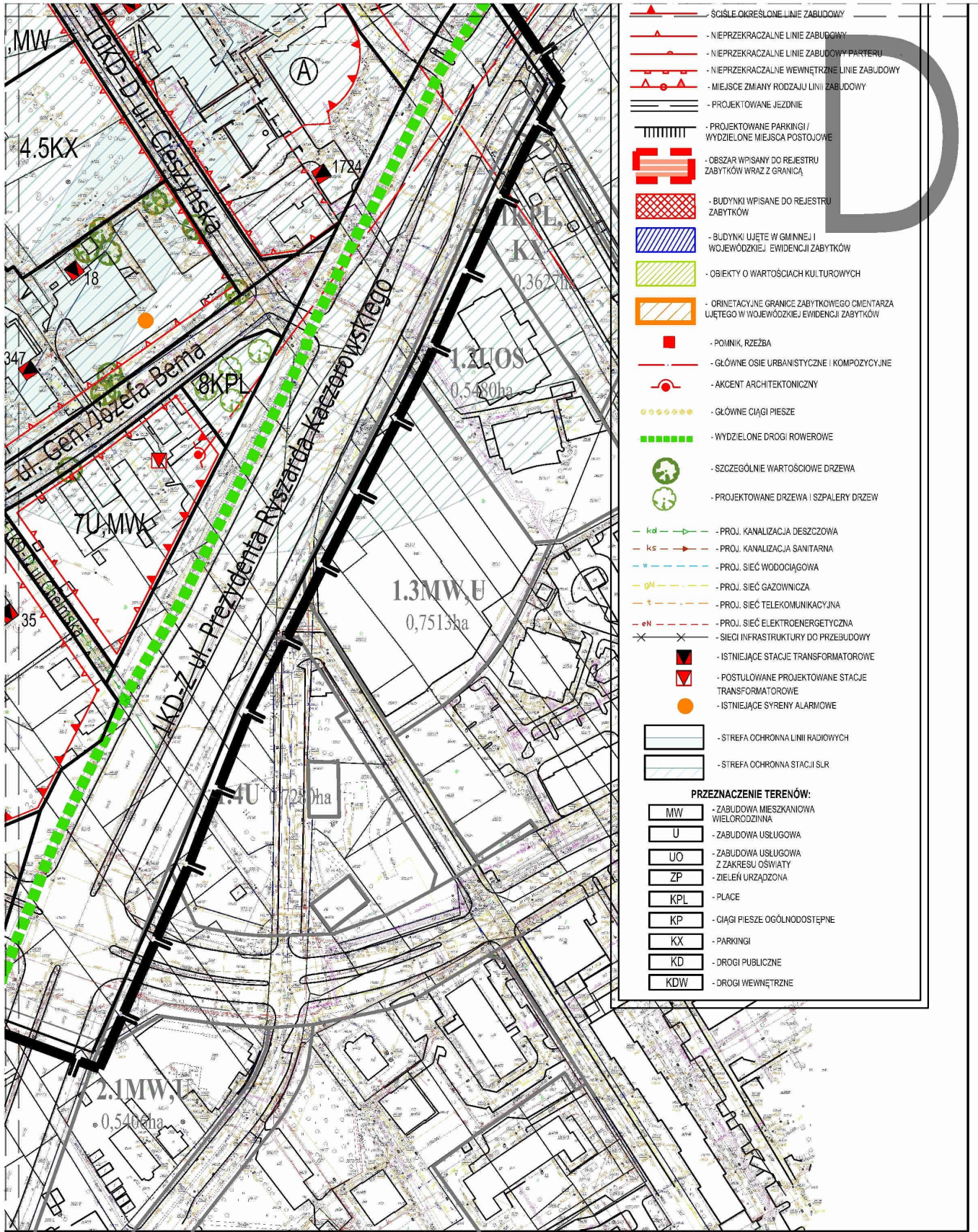
POLITYKA PLANISTYCZNA

obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² II kat.

OZNACZENIA:

- WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY PLANU
- RZECZYWISTA GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBIEM
- ŚCISŁE OKREŚLONE LINIE ZABUDOWY





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2015 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z póź. zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z póź. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

I. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:

- 1) przywrócenia zapisów zawartych w planie obowiązującym dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.3KPL,ZP;
- 2) odsunięcia (od strony terenu 3.3KPL,ZP) linii zabudowy zlokalizowanej na terenie 2.1U na 5 m od lica budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej;
- 3) odsunięcia na terenie 2.1U linii zabudowy zlokalizowanej od strony ulicy 8KD-D, na kilka metrów od lica budynku hali Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej;
- 4) zachowania domu u zbiegu ulic Angielskiej i Sosnowej (na terenie oznaczonym symbolem 1.1KPL) z przeznaczeniem na usługi, w tym usługi kultury oraz zachowania bruku na ul. Angielskiej (na odcinku od ul. Czarnej do ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego);
- 5) zachowania budynków od strony ul. Angielskiej i uzupełnienie ich funkcją mieszkaniową jednorodzinną;
- 6) umożliwienia adaptacji budynków istniejących na terenie oznaczonym symbolem 1.2U,MW wzdłuż ul. Czarnej na funkcje usługowe z dopuszczeniem rozbudowy do wysokości nie przekraczającej istniejącej wysokości;
- 7) wprowadzenia „strefy zamieszkania” w rozumieniu prawa o ruchu drogowym na terenach oznaczonych symbolami: 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 11KD-D, 12KD-D i 13KD-D;
- 8) wyznaczenia na terenach oznaczonych U,MW wewnętrznej linii zabudowy w odległości maksimum 20 m od zewnętrznej linii zabudowy, wprowadzenia przebiegów bramowych i otwarcie kwartałów na szerokości minimum 8 m wolnych od zabudowy oraz obniżenia lub zwiększenia wysokości zabudowy w narożnikach +/- 1 kondygnacja;
- 9) scalenia terenów oznaczonych symbolami 3.1U,MW i 3.2U,MW i 13KD-D tworząc jeden kwartał zabudowy, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 16 m, z możliwością wyburzenia istniejących budynków oraz przeznaczenia śladu ul. Żółtej pod ogólnodostępną przestrzeń publiczną jako pasaż o szerokości minimum 8 m;
- 10) przywrócenia nadwiesz i podcieni zgodnie z planem obowiązującym;
- 11) zmiany zapisów § 48 ust. 4 pkt 2 lit. D (dot. terenu oznaczonego symbolem 2.5U,MW) na następujące: „ustala się od strony ul. Młynowej zabudowę zwartą z umożliwieniem wjazdu na posesję Młynowa 52.” ;
- 12) wykreślenia z rysunku projektu planu drzew szczególnie wartościowych znajdujących się na działkach nr 900, 899/2, 909/7 na terenie 7U,MW;
- 13) zaprojektowania na terenie 7U,MW, ściśle określonej linii zabudowy od stron ul. Prezydenta R. Kaczorowskiego po śladzie wyznaczonym w planie obowiązującym.

II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) zlikwidowania projektowanego ciągu pieszego wraz z infrastrukturą oznaczonego w projekcie planu 14.1KP i zakończenie ciągu pieszego na ul. Mławskiej;
- 2) ustalenia na terenie oznaczonym symbolem 2.5U,MW maksymalnej wysokości zabudowy na 30 m;

- 3) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 25 % na 10 % w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 2.5U,MW;
- 4) przeniesienia postulowanej stacji transformatorowej znajdującej się na terenie 7U,MW na teren o symbolu 8KPL;
- 5) ustalenia na terenie oznaczonym symbolem 4.5U,MW maksymalnej wysokości zabudowy na 25 m;
- 6) odstąpienia od ustalenia opłaty planistycznej dla terenu oznaczonego symbolem 4.5U,MW;
- 7) uszczegółowienia oznaczenia terenu 2.1U na usługi oświaty (2.1UO);
- 8) zmniejszenia o jeden pas miejsc parkingowych w projektowanej ul. 8KD-D od strony budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej;
- 9) odstąpienia od objęcia ochroną jako obiektu o wartościach kulturowych budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej położonego na terenie o symbolu 2.1U;
- 10) korekty linii zabudowy na terenie 1.2U,MW polegającej na cofnięciu jej od strony ul. O. Sosnowskiego do linii w płaszczyźnie elewacji budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej oraz od ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego do linii w płaszczyźnie południowej elewacji budynku ZUS-u;
- 11) przeprowadzenia przez teren 1.2U,MW ciągu pieszego na osi ulicy 8KD-D od ul. Czarnej do ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego;
- 12) obniżenia wysokości zabudowy na terenie 1.2U,MW do 12 m;
- 13) zachowania budynku przy ul. Sosnowej 13 na terenie oznaczonym symbolem 2.1U;
- 14) przeznaczenia części terenu 2.1U wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego A na tereny zielone z dopuszczeniem nowej zabudowy usługowej o charakterze pawilonowym do 15% powierzchni zabudowy i wysokości 3 kondygnacji;
- 15) objęcia terenu oznaczonego symbolem 5KD-L strefą ruchu uspokojonego z ograniczeniem prędkości do 30 km/h oraz wydzielenia na odcinku terenu o symbolu 3.3KPL,ZP „strefy zamieszkania”;
- 16) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 2.4U, 2.5U,MW, 4.5U,MW na przestrzeń publiczną i zieleń parkową;
- 17) korekty linii zabudowy na terenie 4.1U,MW polegającej na jej cofnięciu od strony ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego do linii w płaszczyźnie południowej elewacji budynku ZUS-u oraz obniżenia wysokości zabudowy do 20 m;
- 18) przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 4.6KX pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną;
- 19) korekty linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 6U,MW poprzez jej cofnięcie do linii w płaszczyźnie południowej elewacji budynku ZUS-u oraz w części pomiędzy linią zabudowy a ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego utworzenia terenu zielonego, z dopuszczeniem nowej zabudowy usługowej o charakterze pawilonowym do 15 % powierzchni zabudowy i wysokości 3 kondygnacji;
- 20) poprowadzenia na terenie 3.1U,MW linii zabudowy równoległe do osi ul. O. Sosnowskiego i wykorzystania terenu u zbiegu ulic O. Sosnowskiego i Kijowskiej;
- 21) zmiany zapisów zawartych w § 16, dotyczących zasad wkomponowania budynku zabytkowego w nową projektowaną zabudowę;
- 22) ustalenia na części terenu 2.1U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 15 % tak jak dla zabudowy usługowej;
- 23) odstąpienia na części terenu 2.1U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A od ustalenia stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości 30 % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 24) zmiany zapisów dotyczących ustalenia na terenie 1.2U,MW usług w parterach budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic Młynowej, Kard. Stefana Wyszyńskiego i O. Sosnowskiego;
- 25) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 505/6, 505/8, 506/1, 507/2, 508/2 (teren 1.2U,MW) u zbiegu ulic Czarnej i Młynowej do 50 m;

- 26) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 25 m na terenie 4.4U,MW;
- 27) zrezygnowania z ograniczeń w użytkowaniu działki nr 842/5 położonej przy ul. Bema 6 na terenie 4.3U;
- 28) odstąpienia na terenie 4.3U od ustalenia stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości 30 % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 29) odstąpienia od projektowania drogi wewnętrznej 15KDW kosztem działki 842/5;
- 30) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 4.3U;
- 31) zwiększenie z 25% do 75% funkcji mieszkaniowej na części terenu 5U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2015 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) 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 2015 r. poz. 199 z póź. zm.) 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 2015 r. poz. 1515 z póź. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z póź. zm), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XV/136/111 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 września 2011 r.

Na części obszaru objętego projektem planu obowiązują:

1) zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku (centrum – rejon ulicy Młynowej) uchwalona uchwałą Nr IV/22/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 stycznia 2003 r. w (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 21, poz. 537; z 2013 r. poz. 3088);

2) zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku (centrum) uchwalona uchwałą Nr XLVII/613/2001 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dz.Urz.W.Podl. Nr 68, poz. 2002);

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe (rejon ulic Kard. St. Wyszyńskiego i Mazowieckiej) w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 94, poz. 927; z 2011 r. poz. 1682) uchwalony uchwałą Nr LIV/649/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 lutego 2006 r.,

w których przeznaczenie terenu to głównie zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przestrzeniami publicznymi i zielenią urządzoną.

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

Na obszarze objętym projektem planu przewiduje się głównie utrzymanie funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem korekty układu komunikacyjnego, wyznaczeniem miejsc postojowych oraz zachowanie i uzupełnienie terenów zieleni urządzonej.

Podstawowym celem opracowania planu była konieczność:

- korekty obowiązujących ustaleń planistycznych w kontekście obecnego i projektowanego zagospodarowania,
- korekty przebiegu ul. Młynowej zrealizowanej w liniach rozgraniczających innych niż wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym,
- uaktualnienia zapisów dotyczących obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- uzupełnienia terenów zabudowy usługowej o funkcję mieszkaniową wielorodzinną,
- zweryfikowania zasad uzupełniania oraz przekształceń istniejącej zabudowy,
- zmiany ustaleń dotyczących wysokości i sposobu kształtowania zabudowy,
- korekty rozwiązań komunikacyjnych oraz wyznaczenie miejsc postojowych,
- zachowania historycznych ciągów pieszych i zapewnienie ich kontynuacji.

Zgodnie z założeniami przyjętymi już na etapie uchwały intencyjnej **główne funkcje** przyjęte w projekcie to usługi i mieszkaniówka wielorodzinna. W stosunku do założeń planów obowiązujących zwiększono udział procentowy zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, co wynikało zarówno z wniosków o zmianę planu, jak i braku ożywienia inwestycyjnego i społecznego cennych terenów w centrum miasta. W celu zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców wyznaczono teren przeznaczony pod funkcję usługowa z zakresu oświaty (przedszkole, żłobek) oraz określono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej funkcji mieszkaniowej na 25%. Ma on być realizowany jako miejsca rekreacji, integracji społecznej i odpoczynku. Projekt planu zakłada też utrzymanie i ochronę istniejących terenów **zieleni** (były cmentarz choleryczny) i drzew szczególnie wartościowych oraz wprowadza nowe tereny zieleni (teren

3.3KPL,ZP).

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Jego środowisko ma charakter typowy dla obszarów silnie zurbanizowanych, co predysponuje również przedmiotowy teren do dalszej intensywnej zabudowy. W związku z tym projektowana maksymalna **wysokość zabudowy** kształtuje się w przedziale 18-25 m, przy czym na osi ul. Wyszyńskiego, biegnącej od strony dworca PKP, zakłada się lokalizację dominanty o wysokości do 30 m, (jest to jedyna jednostka w projekcie planu, w ramach której wskazano dominantę. Wyznaczono ją w wyniku analiz przestrzennych, które uwzględniały: parametry terenu, osie widokowe, zagospodarowanie sąsiedztwa (duże przedpola dla dominanty takie jak teren 4.2KPL,ZP oraz skrzyżowanie ulic o znaczących parametrach), projektowaną i istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę. W planie obowiązującym średnia maksymalna wysokość zabudowy zawiera się w przedziale 18-20 m z dopuszczeniem zabudowy do 25 m na terenie 29U.

W celu **ochrony historycznego układu** urbanistycznego oraz kontynuacji obecnego zagospodarowania (nowopowstającą zabudowę o charakterze kwartałowym (kamienice) oraz rodzaj zastosowanych z materiałów wykończeniowych nawierzchni ulicy oraz małej architektury), w stosunku do ul. Młynowej, która jest jedną z ważniejszych przestrzeni publicznych centrum Białegostoku, zastosowano szczególne zapisy:

- obniżono tu maksymalną wysokość zabudowy do 18 m,
- przyjęto pierzeję, zwartą obudowę ulicy,
- w parterach budynków lokalizowanych bezpośrednio wzdłuż ulicy ustalono obowiązek lokalizowania usług. Podobne zapisy dotyczące zostały zawarte w planie obowiązującym.

W ramach korekty **rozwiązań komunikacyjnych** oraz wyznaczenie miejsc postojowych:

- dostosowano linie rozgraniczające ulic: Młynowej, Kaczorowskiego i Wyszyńskiego do stanu istniejącego; zrealizowanie ulicy Młynowej i Kijowskiej w liniach rozgraniczających innych niż wyznaczone w planie obowiązującym dało możliwość zachowania istniejącej tkanki oraz wiązało się koniecznością określenia nowych linii zabudowy, dostosowanych do stanu faktycznego;

- zaprojektowano drogi dojazdowe (12KD i 13KD), obsługujące kwartał zabudowy u zbiegu ulic Kijowskiej i Sosnowskiego oraz tereny Politechniki,

- rozszerzono linie rozgraniczające projektowanej ulicy 8KD-D, tak by można było w ich granicach zorganizować parking ogólnodostępny, (głównie na potrzeby obiektów usług oświaty),

- zaprojektowano drogę wewnętrzną 15KDW (w wyniku przyjęcia uwagi Komendanta Wojewódzkiego Policji), która sankcjonuje dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej tego terenu,

- w celu zachowania historycznych przebiegów ulic pozostawiono drogi ul. Angielską, Żółta i Chełmską, które obecnie są klasoużytkami drogowymi należącymi do Gminy Białystok, a dodatkowo pozwolą sprawnie i bezkolizyjnie obsłużyć przyległe tereny,

- wyznaczono teren 4.5KX pod wielopoziomowy parking ogólnodostępny (obsługujący głównie obiekty usługowe już istniejące, na działkach zainwestowanych, gdzie nie ma możliwości zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych); podobny parking przewidziany był również w planie obowiązującym.

Jednym z najważniejszych **założeń urbanistycznych** projektu planu jest ciąg komunikacyjny, głównie pieszy. Przebiega przez cały obszar opracowania planistycznego wiążąc w spójną całość istniejące i projektowane tereny mieszkaniowe obiektami użyteczności publicznej oraz parki, skwery i place. Ciąg ten ma początek w Parku Centralnym, przebiega przy Operze (poza granicami projektu planu), dalej poprzez tereny 16.1KP, 16.2KP, plac 2.6KPL, 17KP ciąg pieszy 17KP przed ZUS-em oraz tereny zieleni urządzonej na obszarze byłego cmentarza cholerycznego (4.2KPL,ZP) i następnie trafia w ul. Angielską, która w planie obowiązującym również jest zaprojektowana jako ciąg pieszo-jezdny. Podobne rozwiązanie zostało zaproponowane również w planie obowiązującym.

Do rejestru **zabytków** wpisana jest część obszaru zaznaczona czerwonym kreskowaniem (jest to właściwie niewielka część ul. Kijowskiej) oraz budynek przy ul. Kijowskiej 3 (przeznaczony na cel publiczny – Muzeum Żydowskie) oraz dom mieszkalny przy ul. Bema. Zabytki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji to dawny żydowski cmentarz choleryczny, budynki przy ul. Młynowej 23 (obiekt ZMK) oraz Sosnowskiego 7, natomiast obiekt ujęty tylko w gminnej ewidencji przy ul. Młynowej 19. Dodatkowo ochroną w planie objęto obiekty o wartościach kulturowych: siedzibę Wodociągów (jeden z pierwszych wysokich budynków w mieście) oraz była

fabrykę włókienniczą Knyszyńskiego przy ul. Sosnowskiego 11, obecnie Wydział Architektury PB. Budynki zabytkowe pozostawia się wolnostojące (z wyjątkiem budynku przy ul. Sosnowskiego, który można rozbudować od strony pełnej ściany), odsuwając linię zabudowy, tak by projektowana w zabudowa stanowiła dla nich tło. Dodatkowo w ustaleniach tekstowych opisany jest katalog odstępstw dla linii zabudowy. W projekcie planu przewidziano również sytuację, gdy zostanie zdjęta forma ochrony z obiektów ewidencyjnych. Wówczas obowiązywać będą dodatkowe linie zabudowy (opisane literami) oraz wskaźniki jak dla pozostałego terenu. Umożliwi to właściwe i spójne zagospodarowanie terenu.

W stosunku do założeń przyjętych w planie obowiązującym zmianie uległ zakres byłego **cmentarza żydowskiego** zlokalizowanego u zbiegu ulic Młynowej i Wyszyńskiego. Poszerzono jego granice, obejmując m.in. obiekty już istniejące (siedzibę ZUS i dawną halę mięsną). Takie wytyczne wynikają z obecnie dostępnych materiałów archiwalnych (mapa z 1937), wskazań konserwatora oraz stanowiska gminy żydowskiej.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym: składanie wniosków, uwagi do planu, udział w dyskusjach publicznych.

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

Obszar objęty przedmiotowym planem przedstawiony jest w "Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" opracowanej w październiku 2014 r. jako "w trakcie sporządzania". Opracowanie planu jest zgodne z ww. analizą. Uchwała w sprawie aktualności "Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białegostoku" przedstawiona została na LXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 października 2014 r.

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. i Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r.) obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako:

- tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień oraz tereny niezabudowane – do utrzymania i przekształceń,
- obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania śródmieścia o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych (studia, konkursy).

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.

Przedmiotowy obszar w obowiązującym studium dodatkowo oznaczono symbolem 1.9 – jako obszar zabudowy zdegradowanej, predysponowany do całkowitego przekształcenia i zmian uwzględniających wysoką rentę gruntową. Ukształtowanie zabudowy związanej z centralną częścią miasta związana z inwestycjami centrotwórczymi w zakresie administracji, usług, szkolnictwa wyższego, handlu i biznesu. Obiekty zlokalizowane na zamknięciach ulic powinny być kształtowane jako identyfikatory przestrzeni, harmonijnie wpisane w zagospodarowanie pozostałej części obszaru. Negatywny przykład identyfikatora przestrzeni to budynek ZUS. Ze względu na położenie obszaru na kilku osiach ekspozycji zabytków celowe jest opracowanie studium krajobrazowego jego zagospodarowania. Ważnym elementem zagospodarowania jest kształtowanie przestrzeni publicznych (z wykorzystaniem Parku Centralnego i amfiteatru) wzbogaconych o obiekty małej architektury, interesujące formy oświetlenia, powierzchnie wodne i fontanny.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i

uzgodnienia. Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami).

I. Projekt planu wyłożono trzykrotnie do publicznego wglądu. Przy pierwszym wyłożeniu wpłynęło 6 pism zawierających 39 jednostkowych uwag.

Zarządzeniem Nr 4820/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 03 września 2014 r. uwzględniono w całości 8 z nich. Dotyczyły głównie wskaźników urbanistycznych, korekt układu komunikacyjnego i infrastruktury, obiektów o wartościach kulturowych.

Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:

1) zmiany minimalnej wysokości zabudowy na terenie o symbolu 6U,MW z 18 m na 5 m (uwaga ostatecznie uwzględniona na XII sesji Rady Miasta Białostok w dniu 28 września 2015 r.);

2) przywrócenia zapisów zawartych w planie obowiązującym dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.3KPL,ZP;

3) odsunięcia (od strony terenu 3.3KPL,ZP) linii zabudowy zlokalizowanej na terenie 2.1U na 5 m od lica budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej;

4) odsunięcia na terenie 2.1U linii zabudowy zlokalizowanej od strony ulicy 8KD-D, na kilka metrów od lica budynku hali Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej;

5) zachowania domu u zbiegu ulic Angielskiej i Sosnowej (na terenie oznaczonym symbolem 1.1KPL) z przeznaczeniem na usługi, w tym usługi kultury oraz zachowania bruku na ul. Angielskiej (na odcinku od ul. Czarnej do ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego);

6) zachowania budynków od strony ul. Angielskiej i uzupełnienie ich funkcją mieszkaniową jednorodzinną;

7) umożliwienia adaptacji budynków istniejących na terenie oznaczonym symbolem 1.2U,MW wzdłuż ul. Czarnej na funkcje usługowe z dopuszczeniem rozbudowy do wysokości nie przekraczającej istniejącej wysokości;

8) wprowadzenia „strefy zamieszkania” w rozumieniu prawa o ruchu drogowym na terenach oznaczonych symbolami: 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 11KD-D, 12KD-D i 13KD-D;

9) wyznaczenia na terenach oznaczonych U,MW wewnętrznej linii zabudowy w odległości maksimum 20 m od zewnętrznej linii zabudowy, wprowadzenia przebiegów bramowych i otwarć kwartałów na szerokości minimum 8 m wolnych od zabudowy oraz obniżenia lub zwiększenia wysokości zabudowy w narożnikach +/- 1 kondygnacja;

10) scalenia terenów oznaczonych symbolami 3.1U,MW i 3.2U,MW i 13KD-D tworząc jeden kwartał zabudowy, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 16 m, z możliwością wyburzenia istniejących budynków oraz przeznaczenia śladu ul. Żółtej pod ogólnodostępną przestrzeń publiczną jako pasaż o szerokości minimum 8 m;

11) przywrócenia nadwiesz i podcieni zgodnie z planem obowiązującym;

12) zmiany zapisów § 48 ust. 4 pkt 2 lit. D (dot. terenu oznaczonego symbolem 2.5U,MW) na następujące: „ustala się od strony ul. Młynowej zabudowę zwartą z umożliwieniem wjazdu na posesję Młynowa 52.” .

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w części przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1.

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Jego środowisko ma charakter typowy dla obszarów silnie zurbanizowanych, co predysponuje również przedmiotowy teren do dalszej intensywnej zabudowy. Kwestią nadrzędną jest zachowanie zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej m.in. poprzez kształtowanie pierzejowego, wielkomiejskiego charakteru zabudowy dostosowanej do parametrów ulicy, w tym przypadku do ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego.

Stopniowe przekształcanie centrum miasta poprzez wprowadzanie nowej zabudowy o centrotwórczych funkcjach i gabarytach dostosowanych do otaczającego zagospodarowania, szczególnie wzdłuż ważnych przestrzeni publicznych, ma na celu ożywienie ścisłego centrum Białegostoku.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania (odnoszące się zarówno do maksymalnych jak i minimalnych wysokości zabudowy) pozwolą na wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie i wykluczą duże dysproporcje wysokości w stosunku do sąsiednich budynków.

Projektowana wysokość budynków powinna uwzględniać zaplanowane funkcje oraz bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowego terenu (6U,MW). Na podstawie planów obowiązujących, u zbiegu ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ul. kard. Stefana Wyszyńskiego, można realizować zabudowę o wysokich wskaźnikach intensywności, tj. od 8 do 10 kondygnacji. Aktualnie realizowana jest już zabudowa przy ul. Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i Wesolej (od 7 do 16 kondygnacji). Dodatkowo cały kwartał oznaczony w projekcie planu symbolem 4.4U zabudowany jest obiektami użyteczności publicznej o znaczących gabarytach.

Z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego lokalizowanie w takim miejscu budynku o wysokości 5 m spowoduje dużą rozbieżność w proporcjach zabudowy.

Zgodnie z zapisami § 41 projektu uchwały istniejące budynki o innych parametrach niż ustalone w projekcie planu, mogą być użytkowane do czasu realizacji ustaleń planu, natomiast zgodnie z ustaleniami § 7 minimalna wysokość zabudowy dotyczy budynków położonych w pasie szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznych oraz nie jest obowiązująca dla wiatrołapów, łączników, parkingów wielopoziomowych, dopuszczonych obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących itd.

Mając na uwadze powyższe oraz po przeanalizowaniu uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym możliwości obniżenia minimalnej wysokości zabudowy do 15 m.

Ad. pkt 2.

Z porównania zapisów obowiązującego planu i opracowywanego projektu planu wynika, że nie zachodzą w tej kwestii istotne zmiany.

Jednak po przeanalizowaniu przedmiotowych ustaleń uwagę uwzględniono w zakresie wprowadzenia korekty zapisów dotyczących minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz rezygnacji z połączenia ul. Żółtej (13KD-D) z projektowaną ulicą (12KD-D), tak by umożliwić uzupełnienie zabudową jak największej części północnej pierzei terenu 3.3ZP,KPL.

Ad. pkt 3.

W wyniku zaproponowanej w uwadze regulacji linii zabudowy przesunięcia wymagałaby też linia rozgraniczająca. Ze względu na fakt, że teren 3.3KPL,ZP stanowi w pełni zakomponowany element powiązany na omawianym odcinku z ciągami pieszymi znajdującymi się w liniach rozgraniczających ulic 8KD-D i 12KD-D brak jest możliwości przesunięcia linii rozgraniczającej, a tym samym linii zabudowy.

W związku z powyższym uwagę uwzględniono częściowo poprzez wprowadzenie na terenie 3.3KPL,ZP możliwości lokalizowania elementów wejściowych dla budynku objętego ochroną, usytuowanego na terenie 2.1U.

Ad. pkt 4.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 11 projektu planu, ilekroć w treści uchwały jest mowa bez bliższego określenia o 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 elementów wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 6 tj.:

- 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 takich jak np.: balkon, wykusz (nie związany z gruntem), zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna oraz przypora – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
- d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie

wejścia do lokali usługowych o szerokości maksimum 3,0 m, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

e) wiatrolapów o maksymalnym wysięgu do 2,0 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,

g) budynków, o których mowa w rozdziale 3.

Zgodnie z powyższym, linia zabudowy odnosi się więc do lokalizacji ścian zewnętrznych budynku, nie dotyczy zaś elementów technicznego wyposażenia budynku, bądź ściśle związanych z funkcjonowaniem budynku (lit. d i e). W związku tym nie przewiduje się korygowania przebiegu linii zabudowy.

Uwagę uwzględniono w zakresie poszerzenia katalogu wyjątków wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 6, o elementy doświetlające pomieszczenia piwniczne.

Ad. pkt 5.

Budynek usytuowany u zbiegu ulic Angielskiej i Sosnowej znajduje się częściowo w liniach rozgraniczających ul. O. Sosnowskiego (poza granicami projektu planu). W związku z tym tylko część budynku jest objęta projektem planu i tylko dla tej części można formułować ustalenia. W projekcie planu nie ustala się jego rozbiórki. Zakłada się zagospodarowanie tego miejsca w formie placu, z zachowaniem starego przebiegu ul. Angielskiej, pozostawiając przedmiotowy budynek z możliwością użytkowania na dotychczasowych zasadach (jako mieszkaniowy jednorodzinny) lub przeznaczenia go na cele usługowe (inwestycję celu publicznego).

Ustalenie rodzaju nawierzchni drogi nie jest elementem planu, w związku z tym nie można uwzględnić postulatu zachowania bruku na omawianym fragmencie ul. Angielskiej. Uwagę uwzględniono częściowo poprzez wydzielenie historycznego przebiegu ul. Angielskiej liniami rozgraniczającymi jako drogi dojazdowej oraz przeznaczenie terenu 1.1KPL na funkcje usługowe w szerszym zakresie, w ramach których mogą być realizowane usługi z zakresu kultury.

Ad. pkt 6.

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Jego środowisko ma charakter typowy dla obszarów silnie zurbanizowanych, co predysponuje również przedmiotowy teren do dalszej intensywnej zabudowy. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna charakteryzuje się znacznie niższymi wskaźnikami zagospodarowania i z reguły występuje poza strefą ścisłego centrum miasta. Szerokie ulice wysokich klas technicznych, nie tylko wymagają odpowiedniej w proporcjach i formie obudowy, ale też kolidują z ekstensywnym charakterem domów jednorodzinnych. Reasumując powyższe projekt planu dopuszcza funkcjonowanie obecnych obiektów, ale nie zakłada utrwalania takiego stanu.

Uwagę dotyczącą zachowania budynków na terenie 1.2U.MW od strony ul. Angielskiej uwzględniono częściowo poprzez korektę linii rozgraniczającej oraz uzupełnienie katalogu odstępstw dla linii zabudowy. Rozwiązanie to oraz zapisy zawarte w § 41 projektu planu (dopuszczające użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu) pozwoli na zachowanie przedmiotowego obiektu.

Ad. pkt 7.

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Jego środowisko ma charakter typowy dla obszarów silnie zurbanizowanych, co predysponuje również przedmiotowy teren do dalszej intensywnej zabudowy. Zabudowa o charakterze ekstensywnym z reguły występuje poza strefą ścisłego centrum miasta. Szerokie ulice wysokich klas technicznych wymagają odpowiedniej w proporcjach i formie obudowy.

Proponowane w uwadze ograniczenie możliwości realizacji wyższej zabudowy lub utrwalanie istniejących parametrów dla tego kwartału skutkowałoby chaosem przestrzennym w stosunku do realizowanej i planowanej zabudowy sąsiedniej oraz zagospodarowania bezpośredniego sąsiedztwa. Projekt planu dopuszcza funkcjonowanie obecnych obiektów, ale nie zakłada utrwalania takiego stanu.

Przedmiotową uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym umożliwienia zmiany sposobu użytkowania istniejących wzdłuż ul. Czarnej budynków na funkcje usługowe.

Ad. pkt 8.

Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym definiuje strefę zamieszkania jako obszar obejmujący drogi publiczne lub inne drogi, na którym obowiązują szczególne zasady ruchu drogowego, a wjazdy i wyjazdy oznaczone są odpowiednimi znakami drogowymi.

W art. 15 ustawy o planowaniu określono elementy, które ma zawierać plan obowiązkowo i te, które należy wyznaczyć w zależności od potrzeb. W żadnym z tych przypadków nie wymieniono zasad organizacji ruchu, dlatego też wyznaczenie „strefy zamieszkania” nie może być ustaleniem planu. Przeznaczenie terenu pod drogę publiczną zaliczaną również do przestrzeni publicznej, umożliwia wprowadzenie takiej formy jej funkcjonowania.

Uwagę uwzględniono poprzez wskazanie sposobu zagospodarowania tych ulic ze szczególnym uwzględnieniem ruchu pieszego.

Ad. pkt 9.

Sposób projektowania nowej zabudowy w ramach poszczególnych terenów został przeanalizowany i uszczegółowiony poprzez wprowadzenie wewnętrznej linii zabudowy oraz kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do kompozycji budynków powstających na podstawie planu obowiązującego, w tym zastosowanie m.in. przejść bramowych i przerw w zabudowie pierzejowej. Przedmiotową uwagę uwzględniono w powyższym zakresie.

Natomiast kwestia zwiększenia wysokości zabudowy w narożnikach + 1 kondygnacja była dyskutowana na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej, gdzie stwierdzono, że podkreślanie każdego narożnika w konsekwencji spowoduje zanik znaczenia faktycznie ważnych elementów przestrzennych w skali dzielnicy lub miasta. Obniżenie wysokości zabudowy może się odbywać w ramach minimalnego i maksymalnego jej zakresu ustalonego w projekcie planu.

Ad. pkt 10.

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 3.1U,MW i 3.2U,MW tworzą jeden kwartał zabudowy, jednorodny pod względem parametrów, funkcji (usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz zasad kształtowania zabudowy. Wyróżnienie tego terenu przy pomocy dwóch symboli wynika z przeprowadzenia między nimi ul. Żółtej (13KD-D) po jej historycznym śladzie.

W kwestii wyburzeń należy podkreślić, że projekt planu musi uwzględniać budynek znajdujący się w ewidencji zabytków poprzez jego ochronę między innymi przed wyburzeniem. Nie ma natomiast tego obowiązku w stosunku do pozostałej zabudowy. Nie przewiduje się zatem nakazów rozbiórek w stosunku do pozostałych obiektów.

Planowana wysokość zabudowy w projekcie planu kształtuje się od 12 do 16 m, przy czym w celu dostosowania nowej zabudowy do obiektu zabytkowego w ramach wydzielenia wewnętrznego wysokość ta wynosi od 7 do 12 m. Jak wynika z powyższego zakres wysokości zabudowy został dostosowany do istniejących uwarunkowań poprzez nieznaczne zróżnicowanie. W związku z tym nie można ustalić jednej maksymalnej wysokości 16 m dla całości założenia.

Ulica Żółta zostaje zachowana jako ciąg historyczny, w związku z tym, jako droga publiczna, będzie ogólnodostępną przestrzenią publiczną o szerokości 8 m z możliwością ruchu pieszego. Będzie to teren otwarty zarówno od strony ul. Kijowskiej jak i terenu 3.3KPL,ZP. Ze względu na uwarunkowania formalno–prawne nie ma możliwości realizacji ogólnodostępnych przejść bramowych w budynkach lokalizowanych na działkach prywatnych.

Przedmiotową uwagę uwzględniono w zakresie odstąpienia od połączenia ul. Żółtej (13KD-D) z projektowaną ulicą (12KD-D) tak, by umożliwić uzupełnienie zabudową jak największej części północnej pierzei terenu 3.3KPL, ZP.

Ad. pkt 11.

Większość terenów, dla których w obowiązującym planie przewidziano podcienia lub nadwieszenia są obecnie zabudowywane. Pozostałe jednostki urbanistyczne różnią się parametrami oraz wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania, więc wprowadzenie podcieni lub nadwieszzeń będzie wymagało wnikliwszych analiz przestrzennych na kolejnym etapie prac planistycznych. W związku z tym na obecnym etapie nie ma możliwości jednoznacznego stwierdzenia czy przyjęte rozwiązania będą zgodne z zamierzeniem zawartym w

treści uwagi.

Mając na uwadze powyższe uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym możliwości wprowadzenia podcieni lub nadwieszzeń, jednak bez dokładnego powielenia ustaleń planu obowiązującego.

Ad. pkt 12.

Dla terenu oznaczonego symbolem 2.5MW,U w projekcie planu ustalono obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych. Taką drogą w tym przypadku jest również ul. Młynowa. Natomiast fakt, iż dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż ważniejszych ulic miejskich, w tym między innymi ul. Młynowej, ustala się obowiązek realizowania jej jako zabudowy zwartej, nie koliduje z możliwością obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu. Jak wynika z definicji określonej w projekcie planu przez pojęcie zabudowy zwartej należy rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic lub innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiającą kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych.

W celu uniknięcia trudności w interpretacji ustaleń planu po jego wejściu w życie, zapisy te odpowiednio przeredagowano i uzupełniono.

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) zlikwidowania projektowanego ciągu pieszego wraz z infrastrukturą oznaczonego w projekcie planu 14.1KP i zakończenie ciągu pieszego na ul. Mławskiej;
- 2) ustalenia na terenie oznaczonym symbolem 2.5U,MW maksymalnej wysokości zabudowy na 30 m;
- 3) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 25 % na 10 % w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 2.5U,MW;
- 4) przeniesienia postulowanej stacji transformatorowej znajdującej się na terenie 7U,MW na teren o symbolu 8KPL;
- 5) ustalenia na terenie oznaczonym symbolem 4.5U,MW maksymalnej wysokości zabudowy na 25 m;
- 6) odstąpienia od ustalenia opłaty planistycznej dla terenu oznaczonego symbolem 4.5U,MW;
- 7) uszczegółowienia oznaczenia terenu 2.1U na usługi oświaty (2.1UO);
- 8) zmniejszenia o jeden pas miejsc parkingowych w projektowanej ul. 8KD-D od strony budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej;
- 9) odstąpienia od objęcia ochroną jako obiektu o wartościach kulturowych budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej położonego na terenie o symbolu 2.1U;
- 10) korekty linii zabudowy na terenie 1.2U,MW polegającej na cofnięciu jej od strony ul. O. Sosnowskiego do linii w płaszczyźnie elewacji budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej oraz od ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego do linii w płaszczyźnie południowej elewacji budynku ZUS-u;
- 11) przeprowadzenia przez teren 1.2U,MW ciągu pieszego na osi ulicy 8KD-D od ul. Czarnej do ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego;
- 12) obniżenia wysokości zabudowy na terenie 1.2U,MW do 12 m;
- 13) zachowania budynku przy ul. Sosnowej 13 na terenie oznaczonym symbolem 2.1U;
- 14) przeznaczenia części terenu 2.1U wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego A na tereny zielone z dopuszczeniem nowej zabudowy usługowej o charakterze pawilonowym do 15% powierzchni zabudowy i wysokości 3 kondygnacji;
- 15) objęcia terenu oznaczonego symbolem 5KD-L strefą ruchu uspokojonego z ograniczeniem prędkości do 30 km/h oraz wydzielenia na odcinku terenu o symbolu 3.3KPL,ZP „strefy zamieszkania”;
- 16) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 2.4U, 2.5U,MW, 4.5U,MW na przestrzeń publiczną i zieleń parkową;
- 17) korekty linii zabudowy na terenie 4.1U,MW polegającej na jej cofnięciu od strony ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego do linii w płaszczyźnie południowej elewacji budynku ZUS-u oraz obniżenia wysokości

zabudowy do 20 m;

18) przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 4.6KX pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną;

19) korekty linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 6U,MW poprzez jej cofnięcie do linii w płaszczyźnie południowej elewacji budynku ZUS-u oraz w części pomiędzy linią zabudowy a ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego utworzenia terenu zielonego, z dopuszczeniem nowej zabudowy usługowej o charakterze pawilonowym do 15 % powierzchni zabudowy i wysokości 3 kondygnacji.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1.

Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 14.1KP jest fragmentem ciągu komunikacyjnego, głównie pieszego, stanowiącego jedno z najważniejszych założeń urbanistycznych projektu planu. Przebiega przez cały obszar opracowania planistycznego wiążąc w spójną całość istniejące i projektowane parki, skwery i place. Ciąg ten ma początek w Parku Centralnym, przebiega przy Operze (poza granicami projektu planu), dalej poprzez tereny 14.1KP i 14.2KP i plac przed budynkiem ZUS-u (4.2KPL) oraz tereny zieleni urządzonej na obszarze byłego cmentarza cholerycznego (4.3KPL,ZP) i ma kontynuację w zaplanowanym wzdłuż ul. Angielskiej ciągu pieszo-jezdnym (w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i M. Kopernika) .

Przedmiotowy trakt pieszy został zaprojektowany jako kompozycyjna całość wpisująca się w istniejącą i planowaną strukturę tej części centrum miasta. Wiąże tereny mieszkaniowe z ośrodkami usługowymi (handlowymi) lub rekreacyjnymi, zaplanowanym przedszkolem, obiektami użyteczności publicznej (Opera, ZUS, Wodociągi) i miejscami rekreacji (park, skwer). Stanowi niezbędne uzupełnienie sieci ulic, umożliwiając mieszkańcom szybkie dotarcie pieszo lub rowerem do najważniejszych celów i poprawiające dostępność w całej dzielnicy.

Dbłość o ciągłość procesów planowania przestrzennego pozwala na harmonijny rozwój miasta. W omawianym przypadku należy się odnieść zarówno do planu obowiązującego, gdzie przewidziano podobne rozwiązanie oraz do faktu, iż przedmiotowy fragment ciągu stanowi szczególnie ważny element przestrzeni. Z uwagi na jego wymiar funkcjonalny, kompozycyjny i społeczny rozwiązanie to uzyskało duże poparcie, w tym pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Odnosząc się do argumentu, zawartego w uzasadnieniu do uwagi, o „zapleczym” charakterze obudowy ciągu pieszego na odcinku przedmiotowej działki, wyjaśniam, że nie wynika to z ustaleń planistycznych, które dają elastyczne możliwości zagospodarowania działki, a podjęte rozwiązania, rodzaj usług oraz sposób ich realizacji zależą od decyzji inwestora.

Ad. pkt 2 i 5.

Jednym z celów sporządzanego planu jest ochrona historycznego układu urbanistycznego oraz korekta obowiązujących ustaleń planistycznych w kontekście obecnego zagospodarowania. Ulica Młynowa, przy której zlokalizowane są przedmiotowe działki jest jedną z ważniejszych przestrzeni publicznych centrum Białegostoku. Na potrzeby planów miejscowych sporządzono opracowanie konserwatorskie „Studium historyczno – urbanistyczne”, które waloryzuje, ocenia stan techniczny i formułuje wytyczne odnośnie poszczególnych stref miasta jak i pojedynczych budynków. W myśl zapisów powyższego Studium, dotyczących omawianego terenu, ochronie podlega historyczny przebieg ul. Młynowej, a cały obszar wymaga uporządkowania urbanistycznego.

Projektowana wysokość zabudowy powinna uwzględniać zarówno najbliższe otoczenie jak i zaplanowane funkcje. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, na podstawie obowiązującego planu, realizowane są obiekty o wysokości do 18 m (tereny 3.4U,MW i 3.5U,MW), znajduje się 6-kondygnacyjny budynek Wodociągów (wysokość ok. 20 m), a wysokość projektowanej zabudowy na terenie 2.4U oraz pozostałej zabudowy wzdłuż ul. Młynowej (oprócz terenów położonych przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego) również nie przekracza 20 m.

Wyjątkiem jest teren o symbolu 4.4U, który stanowi spójny planistycznie i funkcjonujący od wielu lat zespół wolno stojących budynków o funkcji wyłącznie usługowej. Jednak przestrzeni miasta nie kształtuje się w sposób jednorodny, jednolity, dowiązując się do najwyższego obiektu w okolicy i na tej podstawie wyznaczając dla każdej działki identyczne ustalenia. Elementy projektowane muszą wpisywać się w otoczenie i krajobraz

zastany. Są miejsca przewidziane w sylwecie miasta na dominanty i miejsca, gdzie zabudowa projektowana powinna z poszanowaniem wpisywać się w kontekst i odnosić się do otaczających uwarunkowań.

Tak więc z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz ciągłości planowania nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia na przedmiotowych terenach zabudowy o parametrach zdecydowanie przekraczających przyjęte wytyczne.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie pozwoli na wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie i wyeliminowanie ewentualnych konfliktów przestrzennych oraz wykluczy zbyt dużą dysproporcję wysokości w stosunku do sąsiednich budynków.

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.

Ad. pkt 3.

Jako zasadę dla całego obszaru objętego projektem planu, w jednostkach urbanistycznych, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przyjęto taki sam wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla tej funkcji.

Przyjęcie wskaźnika na minimalnym poziomie 25 % jest rozwiązaniem racjonalnym, ponieważ współczesne społeczeństwo coraz bardziej docenia znaczenie zieleni jako miejsca rekreacji, integracji społecznej, odpoczynku, a także jej wartości estetycznej i ekologicznej oraz uwzględnia to przy decyzji o zakupie mieszkania.

Decydując się na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, należy zapewnić przyszłym mieszkańcom niezbędne standardy zamieszkania, poprzez odpowiednią ilość miejsc postojowych oraz teren biologicznie czynny jako miejsca wypoczynku, w tym dla dzieci i osób starszych. Należy pamiętać, że przestrzeń kształtowana jest nie tylko poprzez czynnik ekonomiczny. Jednym z podstawowych elementów planowania jest zasada zrównoważonego rozwoju, której celem jest zaspokojenie potrzeb społeczności, z uwzględnieniem przyszłych pokoleń, przy jednoczesnym zachowaniu znaczenia środowiska przyrodniczego.

Ad. pkt 4.

Zasadą przyjętą w projekcie planu jest lokalizowanie projektowanych stacji transformatorowych w ramach terenów budowlanych, dla których konieczne jest zapewnienie odpowiednich dostaw energii elektrycznej.

Wskazana lokalizacja ma charakter postulatywny, w związku z czym nie ma obligatoryjnego obowiązku lokowania stacji zgodnie z rysunkiem projektu planu. Z planistycznego punktu widzenia ważne jest, by na danym terenie taka stacja się znalazła.

Lokalizacja stacji na terenie 8KPL nie jest uzasadniona z uwagi na jego zaplanowane przeznaczenie. Funkcja terenu 8KPL, czyli placu publicznego, nie powoduje konieczności zapewnienia dostaw energii wymagających budowy stacji trafo. Dodatkowo należy nadmienić, że stacja trafo stanowiłaby dość nietypowe wyposażenie placu miejskiego.

Ad. pkt 6.

Uchwalenie nowego lub zmiana dotychczasowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego z zasady może wiązać się ze wzrostem wartości nieruchomości. Przepisy dotyczące stawki procentowej zawarte są w art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazanie stawek procentowych w związku ze wzrostem wartości nieruchomości jest obligatoryjnym elementem uchwały wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego lub uchwały zmieniającej już istniejący plan.

Natomiast zasady określania wartości nieruchomości zawarto w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej bierze się pod uwagę jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego lub przed jego zmianą oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego lub jego zmianie. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, tak więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynika z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego.

Ad. pkt 7.

Teren o symbolu 2.1U funkcjonalnie należy do obszaru śródmiejskiego. Stopniowe przekształcanie centrum – poprzez wprowadzanie nowej zabudowy o centrotwórczych funkcjach i odpowiednich gabarytach dostosowanych do otaczającego zagospodarowania, wzdłuż ważnych przestrzeni publicznych, ma na celu ożywienie ścisłego centrum Białegostoku i kreowanie miejskiego charakteru tej części miasta oraz daje większe możliwości inwestycyjne, a tym samym odpowiada potrzebom rozwijającego się miasta. Nie ma uzasadnienia ograniczanie funkcji przedmiotowego terenu wyłącznie do oświaty. Ustalenie jako przeznaczenia podstawowego na terenie 2.1U funkcji usługowej nie wyklucza możliwości realizacji zabudowy o charakterze oświatowym.

Ad. pkt 8.

Droga 8KD-D została zaprojektowana z miejscowym poszerzeniem o działkę prywatną, tak by w całości przeznaczyć ją na inwestycję celu publicznego, umożliwiając realizację parkingu mającego zaspokoić potrzeby planowanego w sąsiedztwie obiektu użyteczności publicznej (przedszkole). Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie w sposób optymalny wykorzystuje możliwości terenowe, tak by parkowanie nie odbywało się na terenach wolnych od zabudowy, chaotycznie, często kosztem zieleni. Zlikwidowanie jednego pasa miejsc postojowych na terenie, który mógłby być nabyty w celu realizacji inwestycji celu publicznego na rzecz skarpy potrzebnej dla terenu usługowego (2.1U), którą można zastąpić innymi rozwiązaniami technicznymi, jest działaniem jednostronnym i sugeruje nieracjonalne wykorzystanie terenu.

Ad. pkt 9.

Oprócz obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, w projekcie planu objęte są ochroną obiekty o wartościach kulturowych, aby uniknąć znacznych przekształceń przedmiotowych budynków z zewnątrz, a także w celu zachowania ich podstawowych gabarytów. Budynek dawnej fabryki włókienniczej Knyszyńskich, wyróżniający się zarówno usytuowaniem, gabarytami, jak i formą architektoniczną, stanowi jedną z części założenia urbanistycznego. Podporządkowano mu sposób zagospodarowania terenu o symbolu 3.3KPL,ZP, uzyskując możliwość powiązania przestrzennego ze Wzgórzem św. Magdaleny (po przeciwnej stronie ul. Kijowskiej), tak by elementy te stanowiły kompozycyjną całość. Nadmierna ingerencja w ten obiekt spowoduje utratę wartości, które stanowią istotny element przedmiotowego projektu.

Ad. pkt 10, 12, 14, 16 i 19.

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Jego środowisko ma charakter typowy dla obszarów silnie zurbanizowanych, co predysponuje również przedmiotowe tereny do dalszej intensywnej zabudowy. Kwestią nadrzędną jest zachowanie zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej m.in. poprzez kształtowanie pierzejowego charakteru zabudowy dostosowanej do parametrów otaczających ulic (wysokich klas technicznych). Projekt planu wyznaczający takie kierunki zagospodarowania uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Stopniowe przekształcanie funkcjonalne centrum poprzez wprowadzanie nowej zabudowy o centrotwórczych funkcjach i odpowiednich gabarytach dostosowanych do otaczającego zagospodarowania (istniejącego i projektowanego), ma na celu ożywienie ścisłego centrum Białegostoku i kreowanie jego wielkomiejskiego charakteru. Obniżanie wysokości zabudowy do parametrów znacznie odbiegających od zabudowy zrealizowanej lub zaprojektowanej w planach obowiązujących w bezpośrednim sąsiedztwie powodowałoby stworzenie lub powiększenie już istniejących dysproporcji. Lokalizowanie pomiędzy wysoką zabudową budynków o wysokości 12 m przy drogach wysokich klas technicznych o znaczących parametrach spowoduje dużą rozbieżność w proporcjach obudowy tych ulic.

Nieracjonalne wykorzystanie terenu, nie powiązane z otaczającym zagospodarowaniem oraz nowopowstającą zabudową, skutkuje brakiem ciągłości planistycznej, w efekcie czego powstaje chaos urbanistyczny.

W celu ochrony historycznych, świadczących o tożsamości miasta, zespołów dobrze zachowanej zabudowy ekstensywnej objęto odpowiednimi zapisami planistycznymi obszary znajdujące się w granicach obowiązującego planu części osiedla Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i M. Kopernika).

W projekcie planu istniejące budynki o niewielkich gabarytach nie tworzą zwartej zabudowy i nie stanowią głównego odniesienia do charakteru planowanego osiedla.

Projekt planu zakłada utrzymanie i ochronę istniejących terenów zieleni (były cmentarz choleryczny) oraz wprowadza nowe tereny zieleni (3.3KPL,ZP, wydzielanie wewnętrzne „A” na terenie 4.3KPL,ZP, 8KPL,ZP), uzupełnione zielenią towarzyszącą przy projektowanym przedszkolu oraz w ramach wydzielonych ciągów

pieszych powiązanych z Parkiem Centralnym (poza granicami planu). Ponadto ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ochronę drzew szczególnie wartościowych. Wszystkie te elementy powiązane są ciągami pieszymi i placami stanowiącymi ogólnodostępne przestrzenie publiczne.

W związku z tym dalsze uszczuplenie terenów inwestycyjnych na rzecz obszarów z ograniczoną zabudową nie jest wskazane.

Ad. pkt 11.

Konsekwencją zaprojektowania terenu o symbolu 1.1KPL (którego nie ma w planie obowiązującym) jest zmniejszenie kwartału zabudowy o symbolu 1.2U,MW. Wprowadzenie dodatkowego ciągu pieszego spowodowałoby rozdrobnienie elewacji od strony ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, która jest ulicą o znacznych parametrach wymagającą proporcjonalnej obudowy.

Projekt planu zawiera ciągi piesze mające swoją kontynuację poza obszarem objętym opracowaniem. Są one częścią większego założenia, łączą ważne elementy przestrzeni ogólnodostępnej (parki, skwery) oraz obiekty użyteczności publicznej (Opera, ZUS itd.).

Proponowany ciąg pieszy nie stanowi historycznego elementu zagospodarowania. Również ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo ciągów pieszych w ulicach Angielskiej i Młynowej, nie ma potrzeby tworzenia nowego traktu pieszego w tym miejscu.

Ad. pkt 13.

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Jego środowisko ma charakter typowy dla obszarów silnie zurbanizowanych, co predysponuje również przedmiotowy teren do dalszej intensywnej zabudowy. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna charakteryzuje się znacznie niższymi wskaźnikami i z reguły występuje poza strefą ścisłego centrum miasta. Szerokie ulice wysokich klas technicznych, nie tylko wymagają odpowiedniej w proporcjach i formie obudowy, ale też kolidują z ekstensywnym charakterem domków jednorodzinnych. Reasumując, projekt planu dopuszcza funkcjonowanie obecnych obiektów, ale nie zakłada utrwalania takiego stanu.

W projekcie planu w § 41 zawarto zapis dopuszczający użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu. Możliwe jest więc dalsze korzystanie z tego obiektu w dotychczasowy sposób.

Ad. pkt 15.

Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym definiuje strefę zamieszkania jako obszar obejmujący drogi publiczne lub inne drogi, na którym obowiązują szczególne zasady ruchu drogowego, a wjazdy i wyjazdy oznaczone są odpowiednimi znakami drogowymi. Natomiast w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono elementy, które powinien zawierać plan obowiązkowo i te, które należy wyznaczyć w zależności od potrzeb. W żadnym z tych przypadków nie wymieniono zasad organizacji ruchu, dlatego też wyznaczenie „strefy zamieszkania” nie jest ustaleniem planu.

Ulica Kijowska jest drogą lokalną łączącą inne drogi lokalne i zbiorczą, odgrywa więc ważną rolę w układzie komunikacyjnym tej części miasta. Powiązanie projektowanego terenu 3.3.KPL,ZP ze wzgórzem św. Marii Magdaleny ma charakter widokowy i nie ma znaczącego wpływu na natężenie ruchu pieszego, z powodu którego proponuje się w uwadze wprowadzenie ograniczeń w ruchu samochodowym.

Ewentualne niedogodności i brak bezpieczeństwa związane z ruchem samochodowym mogą być regulowane niezależnie od ustaleń planistycznych. Wprowadzenie „strefy zamieszkania” na drodze lokalnej na odcinku terenów nieprzeznaczonych do zamieszkania jest rozwiązaniem niezasadnym.

Ad. pkt 17.

Teren o symbolu 4.1U,MW jest jedyną jednostką w projekcie planu, w ramach której wskazano dominantę. Wyznaczono ją w wyniku analiz przestrzennych, które uwzględniały: parametry terenu, osie widokowe, zagospodarowanie sąsiedztwa (duże przedpola dla dominanty takie jak teren 4.3KPL,ZP oraz skrzyżowanie ulic o znaczących parametrach), projektowaną i istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę. Pojęcie dominanty zostało zdefiniowane jako 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. Ustalenie na tym terenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 20 m, tzn. wysokości takiej jak otaczająca projektowana zabudowa, nie

pozwole na osiągnięcie zamierzonego efektu. Uzasadnienie dotyczące wyznaczenia linii zabudowy od strony głównych ciągów ulicznych zostało zawarte w Ad. pkt 10, 12, 14, 16 i 19.

Ad. pkt 18.

Cała jednostka urbanistyczna 4.4U zabudowana jest obiektami użyteczności publicznej wymagającymi znacznej ilości miejsc postojowych, których, ze względu na istniejące zagospodarowanie działek, nie ma możliwości zrealizowania w zakresie własnego terenu. Parking projektowany na terenie 4.6KX ma służyć głównie zaspokojeniu tych potrzeb. Położenie działek oraz kwestie własnościowe wskazują, że jest to optymalne rozwiązanie w zakresie zapewnienia miejsc postojowych.

II. Uwzględnienie w części wniesionych uwag spowodowało konieczność ponowienia procedury (uzgodnienia i wyłożenie do publicznego wglądu). Uwagi wniesione do wyłożonego ponownie projektu zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 463/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 czerwca 2015 r.

Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:

1) wykreślenia z rysunku projektu planu drzew szczególnie wartościowych znajdujących się na działkach nr 900, 899/2, 909/7 na terenie 7U,MW;

2) zaprojektowania na terenie 7U,MW, ściśle określonej linii zabudowy od stron ul. Prezydenta R. Kaczorowskiego po śladzie wyznaczonym w planie obowiązującym.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w części przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1

Ustalenia planu porządkują zasady zagospodarowania na terenie objętym opracowaniem, wprowadzając zapisy, których celem jest ograniczenie nadmiernych przekształceń środowiska przyrodniczego. Takim ustaleniem jest m.in. zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu. Przed przystąpieniem do prac projektowanych, istniejący drzewostan został zinwentaryzowany i zwaloryzowany pod kątem estetyki, pokroju i kondycji. Na tej podstawie, również na terenie 7U,MW, zostały oznaczone szczególnie wartościowe drzewa przeznaczone do zachowania. W związku z faktem posiadania przez wnioskodawcę opinii potwierdzającej możliwość wycinki drzewa znajdującego się w głębi terenu (tj. na działkach o nr 900, 899/2, 909/7), uwagę uwzględniono w części dotyczącej przedmiotowego drzewa.

Drzewo znajdujące się pomiędzy linią zabudowy, a pasem drogowym, zostało oznaczone jako szczególnie wartościowe. Zmianie uległy natomiast zapisy ogólne dotyczące drzew wartościowych, w zakresie terenu biologicznie czynnego wokół pnia.

Ad. pkt 2

Linie rozgraniczające i linie zabudowy mają na celu porządkowanie i kształtowanie zabudowy. Definiowane są w sposób pozwalający na powstanie nowej zabudowy lub zmianę już istniejącej, przy zachowaniu ładu przestrzennego. W celu umożliwienia zrealizowania planowanej inwestycji na terenie 7U,MW (tj. na działkach o nr 900, 899/2, 909/7), ściśle określona linia zabudowy zostanie na fragmencie zmieniona na nieprzekraczalną linię zabudowy. Pozwoli to na elastyczne możliwości projektowe, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

Uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym przekształcenia fragmentu ściśle określonej linii zabudowy na linię nieprzekraczalną.

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

1) poprowadzenia na terenie 3.1U,MW linii zabudowy równoległe do osi ul. O. Sosnowskiego i wykorzystania terenu u zbiegu ulic O. Sosnowskiego i Kijowskiej;

2) zmiany zapisów zawartych w § 16, dotyczących zasad wkomponowania budynku zabytkowego w nową projektowaną zabudowę;

3) ustalenia na części terenu 2.1U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 15 % tak jak dla zabudowy usługowej;

4) odstąpienia na części terenu 2.1U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A od ustalenia stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości 30 % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

- 5) zmiany zapisów dotyczących ustalenia na terenie 1.2U,MW usług w parterach budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic Młynowej, Kard. Stefana Wyszyńskiego i O. Sosnowskiego;
- 6) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 505/6, 505/8, 506/1, 507/2, 508/2 (teren 1.2U,MW) u zbiegu ulic Czarnej i Młynowej do 50 m;
- 7) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 25 m na terenie 4.4U,MW;
- 8) zrezygnowania z ograniczeń w użytkowaniu działki nr 842/5 położonej przy ul. Bema 6 na terenie 4.3U;
- 9) odstąpienia na terenie 4.3U od ustalenia stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości 30 % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) odstąpienia od projektowania drogi wewnętrznej 15KDW kosztem działki 842/5;
- 11) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 4.3U;
- 12) zwiększenie z 25% do 75% funkcji mieszkaniowej na części terenu 5U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1

Ściśle określona linia zabudowy została zaprojektowana przy uwzględnieniu usytuowania na omawianym terenie budynku ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotowy budynek został zabytkiem nie ze względu na zapisy planu, tylko na wpis do ewidencji zabytków, niezależny od procedury planistycznej. Jednym z wymogów zawartych w wytycznych Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do projektu planu była ochrona budynków włączonych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, co zostało uwzględnione m.in. poprzez prowadzenie linii zabudowy w sposób uwzględniający usytuowanie obiektów zabytkowych oraz wskaźniki zabudowy dostosowane skalą do przedmiotowych obiektów. Nie uwzględnienie w projekcie planu wytycznych konserwatorskich skutkowało by brakiem uzgodnienia. Uzgodnienie jest niezbędne w celu kontynuowania procedury planistycznej.

Niemniej w projekcie planu przewidziano sytuację, gdy z budynku zabytkowego zostanie zdjęta forma ochrony. Wówczas nową zabudowę można kształtować w oparciu o linię zabudowy poprowadzoną po odcinku A-B-C-D-E wzdłuż linii rozgraniczającej ul. O. Sosnowskiego oraz przy zastosowaniu wskaźników urbanistycznych jak dla pozostałego terenu. Rozwiązanie to daje również możliwość zagospodarowania terenu (w kształcie zbliżonym do trójkąta) u zbiegu ulic O. Sosnowskiego i Kijowskiej.

Należy mieć na uwadze, że bez względu czy nowy plan zostanie uchwalony czy obowiązywać będzie obecny plan, jeśli budynek jest wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków to obowiązują zasady i ograniczenia, podlegające weryfikacji konserwatora zabytków.

Ad. pkt 2

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w planie obowiązkowo określa się m.in.: zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 15 ust. 2 pkt 4). Budynek przy ul. O. Sosnowskiego 7 jest ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. W stosunku do niego, jak i pozostałych obiektów zabytkowych zastosowano zapisy wynikające bezpośrednio z wskazań konserwatorskich. Takie ustalenia zawarto w rozdziale 4 projektu planu, którego częścią są zapisy wymienione w uwadze, tj. § 16 ust. 2 pkt. 1 lit. c. Wytyczne w takim kształcie uznane zostały w trakcie uzgodnień za dostatecznie chroniące obiekty zabytkowe.

Natomiast w przytoczonym § 16 ust. 2 pkt. 2 lit. c opisano dopuszczenia, które z założenia są katalogiem odstępstw dla nakazów i to one właśnie mają na celu umożliwienie funkcjonalnego i estetycznego wkomponowania przedmiotowego budynku w nową projektowaną zabudowę. Stosowane w projekcie planu dopuszczenia nie mają charakteru obligatoryjnego. Jeśli inwestor uzna je za niewłaściwe dla swojej inwestycji może ich nie stosować.

Ad. pkt 3

Jako zasadę dla całego projektu planu, w jednostkach urbanistycznych, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przyjęto taki sam wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla tej funkcji, niezależnie od parametrów działek, ponieważ docelowo inwestycją może być objętych więcej niż jedna działka.

Przyjęcie wskaźnika na minimalnym poziomie 25 % jest rozwiązaniem racjonalnym, ponieważ pozwala na zapewnienie odpowiedniego komfortu zamieszkania. Zieleń w zabudowie mieszkaniowej jest miejscem rekreacji, integracji społecznej, odpoczynku. Posiada wartości estetyczne i ekologiczne.

Decydując się na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, należy zapewnić przyszłym mieszkańcom niezbędne standardy zamieszkania, poprzez odpowiednią ilość miejsc postojowych oraz teren biologicznie czynny jako miejsca wypoczynku, w tym dla dzieci i osób starszych. Należy pamiętać, że przestrzeń kształtowana jest nie tylko poprzez czynnik ekonomiczny. Jednym z podstawowych elementów planowania jest zasada zrównoważonego rozwoju, której celem jest zaspokojenie potrzeb społeczności, z uwzględnieniem przyszłych pokoleń, przy jednoczesnym zachowaniu znaczenia środowiska przyrodniczego.

Ad. pkt 4, 9

Obowiązek ustalenia w planie opłaty planistycznej wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 tej ustawy: „ W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4”. Tak więc wskazanie stawek procentowych w związku ze wzrostem wartości nieruchomości jest obligatoryjnym elementem uchwały wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego lub uchwały zmieniającej już istniejący plan.

Należy podkreślić, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustala się wartości nieruchomości, a jedynie określa się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się opłatę od ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości.

Kwestia ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości jest badana w odrębnym postępowaniu administracyjnym kończącym się wydaniem decyzji administracyjnej przy zastosowaniu odpowiedniej procedury (metod i podejść uwzględnionych przez rzeczoznawcę majątkowego) dotyczącej ustalenia opłaty planistycznej (art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, tak więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynika z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego.

Odstąpienie od ustalenia stawki może być stosowane w odniesieniu do terenów, dla których w sposób oczywisty wzrost wartości nie nastąpi, czyli na terenach mających charakter publiczny (np.: drogi) oraz na terenach, których sposób zagospodarowania nie ulegnie zmianie.

Biorąc pod uwagę powyższe, ustalenie 30 % stawki planistycznej jest uzasadnione.

Ad. pkt 5

Stopniowe przekształcanie funkcjonalne centrum poprzez m.in.: wprowadzanie funkcji usługowej w parterach budynków projektowanych wzdłuż ważnych przestrzeni publicznych, ma na celu ożywienie ścisłego centrum Białegostoku i kreowanie miejskiego charakteru tej części miasta. Aby zapobiec problemowej sytuacji, która wynikała z ustaleń planu obowiązującego, do ustaleń obligujących do realizacji usług w parterze, wprowadzono zapis mówiący o tym, że obowiązek lokalizowania usług w parterach (...), dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru. Tak więc usługa nie musi wypełniać całej kondygnacji.

Natomiast w przypadku zamiaru realizowania usług wzdłuż ul. Czarnej (projekt planu nie narzuca takiego obowiązku), rozwiązaniem może być np.: stopniowanie wysokości posadowienia budynków w dostosowaniu do rzędnych terenu.

Ad. pkt 6

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Kwestią nadrzędną jest zachowanie zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej m.in. poprzez kształtowanie pierzejowego, wielkomiejskiego charakteru zabudowy dostosowanej do parametrów ulicy, w przedmiotowym przypadku do ulic Młynowej i Czarnej.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania (odnoszące się zarówno do maksymalnych jak i minimalnych wysokości zabudowy) pozwolą na wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie.

Kształtowanie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 20 m wzdłuż ul. Młynowej i 25 m na pozostałych terenach, jako zasadę dla całego obszaru objętego opracowaniem, przyjęto przy uwzględnieniu m.in. wskazań wynikających ze studium historycznego, w myśl których ulica ta wymaga obudowy w stosownej

skali. Przy projektowaniu nawiązano do zastanych elementów, ze szczególnym uwzględnieniem najbardziej wartościowych tj: obiektów zabytkowych oraz kameralnego charakteru historycznej ulicy.

Jedyną jednostką w projekcie planu, w ramach której wskazano dominantę (tzn.: zabudowę o maksymalnej wysokości 30 m) jest teren o symbolu 4.1U,MW. Wyznaczono ją w wyniku analiz przestrzennych, które uwzględniały: parametry terenu, osie widokowe, zagospodarowanie sąsiedztwa (duże przedpola dla dominanty takie jak teren 4.2KPL,ZP) oraz skrzyżowanie ulic o znaczących parametrach. Wskazany w uwadze teren nie wykazuje ww. cech, które predysponowały by go do lokowania dominanty przestrzennej o wysokości 50 m.

Ad. pkt 7.

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Kwestią nadrzędną jest zachowanie zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej m.in. poprzez kształtowanie pierzejowego, wielkomiejskiego charakteru zabudowy dostosowanej do parametrów ulicy, w omawianym przypadku do ulicy Młynowej. Należy pamiętać o wskazaniach wynikających ze studium historycznego, w myśl których ulica ta wymaga obudowy w stosownej skali. Przy projektowaniu nawiązano do zastanych elementów, ze szczególnym uwzględnieniem najbardziej wartościowych tj: obiektów zabytkowych oraz kameralnego charakteru historycznej ulicy. Dlatego też w projekcie planu przyjęto zasadę kształtowania maksymalnej wysokości zabudowy lokowanej wzdłuż ul. Młynowej na poziomie 20 m.

Kwestia zwiększenia wysokości zabudowy w narożnikach kwartałów była dyskutowana na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, gdzie stwierdzono, że podkreślanie każdego narożnika w konsekwencji spowoduje zanik znaczenia faktycznie ważnych elementów przestrzennych w skali dzielnicy.

Odnosząc się do kwestii rzędnych terenów w okolicy, które miałyby się wahać od 1 do 3 m, informuję, że z odczytu mapy wynika, że poziom posadowienia parteru budynku zabytkowego znajdującego się na omawianym terenie wynosi 149,32 m, natomiast p.p. budynku na terenie 5U to 149,46 m, a budynku (była siedziba Miastoprojekt-u) na terenie 4.3U to 150,35 m. Jak wynika z powyższego różnica ta zamyka się w przedziale ok. 1m. Porównywanie poziomów terenów położonych w większej odległości (tj. terenu na którym znajduje się siedziba Wodociągów Białostockich) jest nieuzasadniona ze względu na odległość (ok. 100 m) oraz położenie w głębi kwartału, w sposób nie mający wpływu na charakter ul. Młynowej. Dodatkowo należy nadmienić, że ustalenia planistyczne nie zakazują możliwości wyrównywania rzędnych terenu w stosunku do działek sąsiednich.

Należy też dodać, że powstająca zabudowa nie musi być dokładnie takich samych rozmiarów. Wskazują na to nawet przyjmowane wskaźniki urbanistyczne, mówiące o maksymalnej, ale też i minimalnej wysokości zabudowy. Poza tym 2 metry różnicy w wysokości zabudowy nie stanowi dysharmonii i nie generuje chaosu urbanistycznego, szczególnie przy proponowanej skali zabudowy.

Projekt planu wyznaczający takie kierunki zagospodarowania uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Ad. pkt 8

W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, na terenie opisanym w uwadze przewidziano zabudowę o funkcji usługowej o maksymalnej wysokości zabudowy do 25 m. Projekt planu przewidział zbieżne przeznaczenie oraz wskaźniki zabudowy. Natomiast teren zabudowy ograniczono do obszaru zbliżonego do obrysu istniejącego budynku, ze względu na fakt położenia w granicach dawnego cmentarza żydowskiego.

Karta ewidencyjna zabytkowego cmentarza, sporządzona w 1989 r., jest nieaktualna w stosunku do obecnego stanu wiedzy, zaś ustalony w karcie zasięg nekropolii – jak wspomniała sama autorka w piśmie z dnia 8 maja 2015 r. znak R.1533.38.2015.AC - jest jedynie przypuszczalny [...], ustalony na podstawie oględzin miejsca. Jedną z możliwości zweryfikowania danych uwzględnionych w karcie, pozostaje analiza archiwalnych materiałów kartograficznych.

Obszar nekropolii ukazany został m.in. na planie wojewódzkiego miasta Białegostoku z 1937 r., znajdującym się w zbiorach Archiwum Państwowego w Białymstoku. Plan ten ukazuje znacznie szerszy teren cmentarza w stosunku do obszaru wskazanego we wspomnianej karcie ewidencyjnej. W związku z tym, ograniczenia dotyczące zabudowy na obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem 4.3 U, odnoszące się do historycznych granic cmentarza, należy uznać za w pełni słuszne.

Podobne stanowisko wyraziła p. Anna Chipczyńska - Przewodnicząca Zarządu Gminy Wyznaniowej

Żydowskiej w Warszawie, w swoim wniosku z dnia 16 kwietnia 2015 r. znak 97/04/2015/R, skierowanym do Prezydenta Miasta Białegostoku, wnosząc jednocześnie o wprowadzenie korekty do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w formie zapisu zakazującego rozbudowy znajdujących się tam budynków oraz bezwzględnie zakazu prowadzenia prac ziemnych na terenie w/w cmentarza w jego historycznych granicach.

Ad. pkt 10

Droga wewnętrzna o symbolu 15KDW została zaprojektowana w wyniku uwzględnienia zarządzeniem Nr 4820/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 03 września 2014 r. uwagi dotyczącej wprowadzenia drogi wewnętrznej obsługującej teren 4.4U (obecnie symbol 4.3U). Jej przebieg (m.in.: po fragmentach działek należących do obu podmiotów, które ma obsługiwać) w sposób uporządkowany uwzględnia istniejący stan zagospodarowania. Ma na celu zabezpieczenia prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejących obiektów zlokalizowanych na terenie 4.3U.

Poza tym projekt planu nie jest usankcjonowaniem zapisów zawartych w aktach notarialnych, a ma na celu przyjęcia rozwiązań niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących i projektowanych jednostek.

Mając na uwadze powyższe, układ komunikacyjny dróg wewnętrznych został tak zaprojektowany, by docelowo, w miarę możliwości, zapewnić dostęp do drogi każdemu podmiotowi.

Ad. pkt 11

Projekt planu zakłada umożliwienie wprowadzenia w zakresie szerszym niż plan obowiązujący funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i ma to miejsce w przypadku większości terenów urbanistycznych. Z założenia dopuszczono taką zabudowę na terenach wykorzystywanych dotychczas jako mieszkaniowe lub niezainwestowanych (1.2U,MW, 2.5U,MW, 3.1U,MW, 3.2U,MW, 3.4U,MW, 3.5U,MW, 4.1U,MW, 4.4U,MW, 6U,MW, 7U,MW). Natomiast teren o symbolu 4.4U stanowi spójny planistycznie i funkcjonujący od wielu lat zespół wolno stojących budynków o funkcji wyłącznie usługowej.

Ze względu na lokalizację oraz parametry omawiany teren predysponowany jest do zabudowy usługowej. Nie ma uzasadnienia porównywanie go do kwartałów, na których dopuszczono funkcję mieszkaniową, ponieważ nie były one w całości zabudowane obiektami usługowymi o znaczących gabarytach. Zapisy ustalające na przedmiotowym terenie realizację szeroko rozumianej zabudowy usługowej dają duże możliwości inwestycyjne, a tym samym odpowiadają potrzebom rozwijającego się miasta. Również w planie obowiązującym przewidziano na tej nieruchomości funkcję usługową. Z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz ciągłości planowania nie ma uzasadnienia do wprowadzania na przedmiotowych terenach zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Tak więc w przypadku terenów, które do tej pory były wykorzystywane głównie na cele usługowe funkcję taką pozostawiono. Podstawowe przeznaczenie terenu nie zmieniło się w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania.

Dodatkowo trzeba mieć na względzie, że przedmiotowy teren położony jest w granicach dawnego cmentarza. Natomiast funkcji mieszkaniowej, ze względu na jej specyfikę, towarzyszą takie urządzenia jak np. plac zabaw oraz elementy wymagające ingerencji w grunt. W związku z tym dopuszczenie jej przy obecnych uwarunkowaniach byłoby niewłaściwe.

Ad. pkt 12

Przedmiotowa nieruchomość została nabyta od Gminy Białystok w przetargu ograniczonym. Podstawą do wyceny wartości tej nieruchomości był m.in. obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego i ustalone jego postanowieniami przeznaczenie terenu. Zmiana w tej chwili przeznaczenia tej nieruchomości, uwzględniając koniunkturę na rynku nieruchomości, może skutkować zarzutem niegospodarności.

Wprawdzie przepis art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) przewiduje tzw. opłatę planistyczną z tytułu wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, jednakże realizuje się ona dopiero przy sprzedaży nieruchomości i możliwość dochodzenia tego roszczenia jest ograniczona czasowo, albowiem zgodnie z art. 37 ust. 4 tej ustawy, można je zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stała się obowiązująca. Przepis ten nie zapewnia więc możliwości wyrównania ewentualnej różnicy w wartości nieruchomości wynikającej z przeznaczenia terenu przed i po uchwaleniu planu.

Reasumując powyższe zmiana projektu planu w zakresie wskazanym w uwadze może prowadzić do oceny niegospodarności po stronie Gminy Białystok, a tym samym do zarzutu naruszenia dyscypliny finansów

publicznych.

III. Uwzględnienie w całości i w części wniesionych uwag spowodowało konieczność ponowienia procedury w niezbędnym zakresie. Przy trzecim wyłożeniu, w przewidzianym ustawowo terminie, nie wniesiono uwag dotyczących zakresu wyłożenia.

IV. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) przedstawiono na XII sesji Rady Miasta Białostok w dniu 28 września 2015 r. Radni uwzględnili uwagę nr 1. W związku z tym w projekcie planu wprowadzono w niezbędnym zakresie korekty i powtórzono procedurę planistyczną w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W przewidzianym ustawowo terminie, nie wniesiono uwag dotyczących zakresu wyłożenia.

W związku z dopełnieniem procedury określonej w ustawie nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie ujemny i gmina poniesie koszty w wysokości około 8 604 511 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej)”. Na prognozowany bilans ma przede wszystkim wpływ koszt budowy dróg, parkingów i infrastruktury. Dodatkowe koszty będą wynikały z tytułu odszkodowań za ograniczenia w zagospodarowaniu terenu /zmiany linii zabudowy w stosunku do planu obowiązującego/ w wysokości ok. 915 680 zł.

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej)

Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:

1) przywrócenia zapisów zawartych w planie obowiązującym dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.3KPL,ZP;

2) odsunięcia (od strony terenu 3.3KPL,ZP) linii zabudowy zlokalizowanej na terenie 2.1U na 5 m od lica budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej;

3) odsunięcia na terenie 2.1U linii zabudowy zlokalizowanej od strony ulicy 8KD-D, na kilka metrów od lica budynku hali Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej;

4) zachowania domu u zbiegu ulic Angielskiej i Sosnowej (na terenie oznaczonym symbolem 1.1KPL) z przeznaczeniem na usługi, w tym usługi kultury oraz zachowania bruku na ul. Angielskiej (na odcinku od ul. Czarnej do ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego);

5) zachowania budynków od strony ul. Angielskiej i uzupełnienie ich funkcją mieszkaniową jednorodzinną;

6) umożliwienia adaptacji budynków istniejących na terenie oznaczonym symbolem 1.2U,MW wzdłuż ul. Czarnej na funkcje usługowe z dopuszczeniem rozbudowy do wysokości nie przekraczającej istniejącej wysokości;

7) wprowadzenia „strefy zamieszkania” w rozumieniu prawa o ruchu drogowym na terenach oznaczonych symbolami: 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 11KD-D, 12KD-D i 13KD-D;

8) wyznaczenia na terenach oznaczonych U,MW wewnętrznej linii zabudowy w odległości maksimum 20 m od zewnętrznej linii zabudowy, wprowadzenia przebiegów bramowych i otwarć kwartałów na szerokości minimum 8 m wolnych od zabudowy oraz obniżenia lub zwiększenia wysokości zabudowy w narożnikach +/- 1 kondygnacja;

9) scalenia terenów oznaczonych symbolami 3.1U,MW i 3.2U,MW i 13KD-D tworząc jeden kwartał zabudowy, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 16 m, z możliwością wyburzenia istniejących budynków oraz przeznaczenia śladu ul. Żółtej pod ogólnodostępną przestrzeń publiczną jako pasaż o szerokości minimum 8 m;

10) przywrócenia nadwieszów i podcieni zgodnie z planem obowiązującym;

11) zmiany zapisów § 48 ust. 4 pkt 2 lit. D (dot. terenu oznaczonego symbolem 2.5U,MW) na następujące:

„ustala się od strony ul. Młynowej zabudowę zwartą z umożliwieniem wjazdu na posesję Młynowa 52.” ;

12) wykreślenia z rysunku projektu planu drzew szczególnie wartościowych znajdujących się na działkach nr 900, 899/2, 909/7 na terenie 7U,MW;

13) zaprojektowania na terenie 7U,MW, ściśle określonej linii zabudowy od stron ul. Prezydenta R. Kaczorowskiego po śladzie wyznaczonym w planie obowiązującym.

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

1) zlikwidowania projektowanego ciągu pieszego wraz z infrastrukturą oznaczonego w projekcie planu 14.1KP i zakończenie ciągu pieszego na ul. Mławskiej;

2) ustalenia na terenie oznaczonym symbolem 2.5U,MW maksymalnej wysokości zabudowy na 30 m;

3) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 25 % na 10 % w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 2.5U,MW;

4) przeniesienia postulowanej stacji transformatorowej znajdującej się na terenie 7U,MW na teren o symbolu 8KPL;

5) ustalenia na terenie oznaczonym symbolem 4.5U,MW maksymalnej wysokości zabudowy na 25 m;

6) odstąpienia od ustalenia opłaty planistycznej dla terenu oznaczonego symbolem 4.5U,MW;

7) uszczegółowienia oznaczenia terenu 2.1U na usługi oświaty (2.1UO);

8) zmniejszenia o jeden pas miejsc parkingowych w projektowanej ul. 8KD-D od strony budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej;

9) odstąpienia od objęcia ochroną jako obiektu o wartościach kulturowych budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej położonego na terenie o symbolu 2.1U;

10) korekty linii zabudowy na terenie 1.2U,MW polegającej na cofnięciu jej od strony ul. O. Sosnowskiego do linii w płaszczyźnie elewacji budynku Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej oraz od ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego do linii w płaszczyźnie południowej elewacji budynku ZUS-u;

11) przeprowadzenia przez teren 1.2U,MW ciągu pieszego na osi ulicy 8KD-D od ul. Czarnej do ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego;

12) obniżenia wysokości zabudowy na terenie 1.2U,MW do 12 m;

13) zachowania budynku przy ul. Sosnowej 13 na terenie oznaczonym symbolem 2.1U;

14) przeznaczenia części terenu 2.1U wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego A na tereny zielone z dopuszczeniem nowej zabudowy usługowej o charakterze pawilonowym do 15% powierzchni zabudowy i wysokości 3 kondygnacji;

15) objęcia terenu oznaczonego symbolem 5KD-L strefą ruchu uspokojonego z ograniczeniem prędkości do 30 km/h oraz wydzielenia na odcinku terenu o symbolu 3.3KPL,ZP „strefy zamieszkania”;

16) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 2.4U, 2.5U,MW, 4.5U,MW na przestrzeń publiczną i zielen parkową;

17) korekty linii zabudowy na terenie 4.1U,MW polegającej na jej cofnięciu od strony ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego do linii w płaszczyźnie południowej elewacji budynku ZUS-u oraz obniżenia wysokości zabudowy do 20 m;

18) przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 4.6KX pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną;

19) korekty linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 6U,MW poprzez jej cofnięcie do linii w płaszczyźnie południowej elewacji budynku ZUS-u oraz w części pomiędzy linią zabudowy a ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego utworzenia terenu zielonego, z dopuszczeniem nowej zabudowy usługowej o charakterze pawilonowym do 15 % powierzchni zabudowy i wysokości 3 kondygnacji;

20) poprowadzenia na terenie 3.1U,MW linii zabudowy równoległe do osi ul. O. Sosnowskiego i wykorzystania terenu u zbiegu ulic O. Sosnowskiego i Kijowskiej;

21) zmiany zapisów zawartych w § 16, dotyczących zasad wkomponowania budynku zabytkowego w nową projektowaną zabudowę;

22) ustalenia na części terenu 2.1U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 15 % tak jak dla zabudowy usługowej;

23) odstępiania na części terenu 2.1U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A od ustalenia stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości 30 % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

24) zmiany zapisów dotyczących ustalenia na terenie 1.2U,MW usług w parterach budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic Młynowej, Kard. Stefana Wyszyńskiego i O. Sosnowskiego;

25) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr 505/6, 505/8, 506/1, 507/2, 508/2 (teren 1.2U,MW) u zbiegu ulic Czarnej i Młynowej do 50 m;

26) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 25 m na terenie 4.4U,MW;

27) zrezygnowania z ograniczeń w użytkowaniu działki nr 842/5 położonej przy ul. Bema 6 na terenie 4.3U;

28) odstępiania na terenie 4.3U od ustalenia stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości 30 % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

29) odstępiania od projektowania drogi wewnętrznej 15KDW kosztem działki 842/5;

30) dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 4.3U;

31) zwiększenie z 25% do 75% funkcji mieszkaniowej na części terenu 5U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.