

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2015 r.

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

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 osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap I 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., 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 2014r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 9,9 ha położony pomiędzy ulicami: Knyszyńską, Wysoką, Wiatrakową i terenami kolejowymi.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 4) infrastrukturze technicznej ogólnomiejscowej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

- 5) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na którym obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 9) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną (nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną), niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem SIMB lub pojazdem samobieżnym, przeznaczone do eksponowania reklamy; wyróżnia się następujące rodzaje nośników:
  - a) baner (transparent) - nośnik tekstylny lub wykonany z tworzywa sztucznego, rozpięty na niezależnej konstrukcji,
  - b) literniczo-graficzna forma przestrzenna – nośnik reklamy w formie liter przestrzennych (3d), z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, mocowanych do budynku bezpośrednio lub za pomocą stelażu, z możliwością ich podświetlenia, o wysięgu od lica budynku do 0,15 m,
  - c) neon – nośnik reklamy w formie ażurowego urządzenia świetlnego (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej, z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,
  - d) pylon reklamowy lub totem reklamowy – nośnik reklamy w formie pionowej, wolno stojącej konstrukcja, z obustronną reklamą lub informacją na maksimum 60% jego powierzchni, z możliwością podświetlenia lub wyświetlenia,
  - e) reklama remontowo-budowlana – nośnik reklamy umieszczony na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowany wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
  - f) reklama typu „semafor” - nośnik reklamy montowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku,
  - g) słup ogłoszeniowo-reklamowy – rodzaj nośnika reklamy wolnostojący, w formie walca lub graniastosłupa, o średnicy lub szerokości od 1,2 do 1,6 m i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,7 m, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez zewnętrzne krawędzie budynku (budynków), z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

- 14) 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 lub skupisk roślinności i zadrzewień;
- 15) SIMB – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 17) strefie widokowej – należy przez to rozumieć wyznaczoną, umowną strefę w obrębie której poruszający się obserwator ma możliwość obserwowania ustalonego widoku;
- 18) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby np.: biur, instytucji, urzędów, w formie tablicy informacyjnej zawierającej wyłącznie nazwę lub logo firmy, z dopuszczeniem również informacji takich jak: nazwisko i imię jej właściciela, adres oraz określenie rodzaju prowadzonej działalności, w formie tablicy montowanej płasko na ścianie budynku, o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków;
- 19) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem wyróżniającym ją spośród pozostałych terenów;
- 20) terenowych urządzeniach sportowych – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu - poza budynkami;
- 21) 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;
- 22) zasadach rozrządu - należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg, których przebieg zaznaczono na rysunku planu;
- 23) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych (w zagospodarowaniu której dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, oświetlenia, elementów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowych).

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) numer porządkowy i oznaczenie literowe terenu;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,

- b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków np: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych o szerokości maksimum 3,0 m,
  - e) wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 2 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 6) strefa ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego;
  - 7) strefa widokowa na kościół św. Rocha;
  - 8) strefa ochronna radiolinii;
  - 9) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 10) zasady rozrządu zgodnie z zasadami zawartymi w § 31.

2. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust.1 pkt 1, 2 oraz pkt 4-5 za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

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

- 1) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) U – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt: 4;
- 4) UO – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. przedszkola, szkoły;
- 5) KD – drogi publiczne;
- 6) KPR – ciąg pieszo-rowerowy.

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

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

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1**

#### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

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

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

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

**§ 8. 1.** W zakresie wystroju zewnętrznego budynków, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

1) ustala się:

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

2) zakazuje się:

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

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

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

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

1) ustala się wysokość ogrodzeń maksimum 1,6 m, z wyłączeniem terenów o symbolach: 1.2U,UO, 1.4U,UO;

2) dopuszcza się:

a) grodzenie:

- terenu usług z zakresu oświaty,
- terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zapleczy i placów gospodarczych na terenach usługowych,
- terenów o symbolach: 1.3MW i 2.3MW,MN od strony terenów kolejowych,
- placu budowy, stosowane wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,

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

c) remonty i wymianę istniejących ogrodzeń;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji ogrodzeń w przestrzeniach publicznych i od strony przestrzeni publicznych, innych niż wymienione w pkt 2,
- b) stosowania ogrodzeń pełnych, murów, prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych oraz ogrodzeń z blachy.

2. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie przepisy § 17.

**§ 10. 1.** W zakresie lokalizacji nośników reklamowych i szyldów:

1) ustala się warunki ich umieszczania:

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

- b) na kioskach i wiatach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3,
  - c) jako wolno stojących – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4;
- 2) dopuszcza się stosowania reklam remontowo-budowlanych;
- 3) zakazuje się, na całym obszarze objętym planem:
- a) umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
    - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB, lub w sposób utrudniający ich widoczność,
    - w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
    - na terenach placów i zieleni urządzonej, w szpalerach drzew i na drzewach,
    - na ogrodzeniach,
  - b) przesłaniania okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsu, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych),
  - c) lokalizacji nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz o zmiennym natężeniu światła,
  - d) lokalizacji wolno stojących reklam, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo–reklamowych, o którym mowa w ust. 4,
  - e) banerów reklamowych.

## 2. W zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów na budynkach:

### 1) ustala się lokalizację:

- a) nośników reklamowych i szyldów wyłącznie w budynkach usługowych lub mieszkaniowo-usługowych,
  - b) nośników reklamowych wyłącznie formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3m<sup>2</sup> włącznie), rozmieszczonych płasko na elewacjach budynków, wyłącznie w pasie elewacji nad oknami pierwszej kondygnacji nadziemnej, z nakazem utrzymania w obrębie poszczególnych budynków jednakowej wysokości powierzchni ekspozycyjnej i maksymalnego wysięgu do 0,15 m od lica ściany,
  - c) szyldów – o powierzchni nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>, umieszczanych wyłącznie w kondygnacji parteru w rejonie głównego wejścia do budynku, wkomponowanych w układ elewacji, o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków,
  - d) reklam typu semafor - w pasie elewacji o wysokości maksimum do 0,7 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych, z dopuszczeniem indywidualnej formy i rozwiązań materiałowych;
- 2) dopuszcza się łączną powierzchnię wszystkich szyldów i reklam na jednej ścianie budynku – maksimum 5% powierzchni tej ściany.

## 3. W zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów na kioskach oraz na przystankach komunikacji miejskiej:

### 1) na kioskach ustala się lokalizację:

- a) nośników wyłącznie formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3m<sup>2</sup> włącznie), o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu, o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszący 0,15 m,

- b) nośników 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 dwie, dwustronne nośniki reklamowe formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3m<sup>2</sup> włącznie), o maksymalnym wysięgu 0,15 m, z zakazem ich umieszczania na dachu wiaty.
4. W zakresie umieszczania wolno stojących nośników reklamowych ustala się:
- 1) lokalizację wyłącznie słupów ogłoszeniowo – reklamowych,
  - 2) minimalną odległość wolno stojących nośników reklamowych, o którym mowa w pkt 1 :
    - a) od krawężników jezdni – na 2,5 m,
    - b) od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) na 20 m.

## **Rozdział 2**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 11.** W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) wykonanie co najmniej 1 nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu, nie dotyczy dróg publicznych oraz ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie, nie dotyczy parkingów w drogach publicznych i wewnętrznych oraz parkingach podziemnych i wielopoziomowych, oraz parkingów urządzonych na budynkach i dachach.

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

**§ 13.** W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) na całym obszarze objętym planem ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) na terenach o symbolach 1.2U,UO, 1.4U,UO lub innych terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy 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: U dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się, z zastrzeżeniem pkt. 2.

## **Rozdział 3**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 14.** Obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim obiekty dóbr kultury współczesnej.

**§ 15.** W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

## **Rozdział 4**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

- 1) drogi publiczne;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy;

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

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

1) ustala się lokalizację kiosków wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych (jeden kiosk przy przystanku);

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu SIMB,

b) obiektów małej architektury i oświetlenia,

c) rzeźb, akcentów plastycznych, czasowych instalacji przestrzennych itp.,

d) sezonowych ogródków gastronomicznych,

e) słupów ogłoszeniowo - reklamowych,

f) nasadzenie drzew lub krzewów w liniach rozgraniczających ulic;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów i elementów wymienionych w pkt 1 i 2.

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

1) ustala się:

a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych:

- z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika nie mniejszej niż 1,5 m,

- w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,

- wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi klientów i pracowników,

b) stosowanie wyłącznie jednego typu (wielkość i kolorystyka) parasoli na terenie danego ogródka;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację tymczasowych rozbieralnych podestów,

b) lokalizację ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem, o wysokości do 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,

c) umieszczanie na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowana tabliczka z logo nie przekroczy 15% powierzchni przęsła;

3) zakazuje się:

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

b) stosowania zadaszeń w formie namiotów, rolet itp.,

c) stosowanie sztucznych wykładzin.



## **Rozdział 5**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

§ 18. 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**

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

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

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

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

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

## **Rozdział 7**

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

§ 20. Na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do rzędnej 230 m n. p. m, które dotyczy wszystkich obiektów budowlanych, w tym budynków, budowli, urządzeń budowlanych i instalacji.

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

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

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

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

§ 23. Na całym obszarze objętym planem:

- 1) ustala się lokalizację usług wyłącznie nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normatywne określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów obsługi komunikacji: stacji paliw płynnych i gazowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni, warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych,
  - b) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich, w tym wyrobu pomników i nagrobków,
  - c) garaży typu „blaszak”,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 1 i 2.

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

- 1) dla sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej - równych obrysowi elementów sieci w rzucie poziomym;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej (obustronnie od osi sieci) oraz rowów i cieków skanalizowanych:
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla gazociągów – taką jak szerokość stref kontrolowanych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, kabli energetycznych, telekomunikacyjnych i innych – taką jak szerokość stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się, w zakresie określonym przepisami odrębnymi, lokalizację obiektów budowlanych, przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

**§ 25.** 1. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego położonego poza granicami planu, oznaczoną graficznie na rysunku planu – o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m, od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - b) drzewa i krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - c) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeśli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

**§ 26.** W zakresie obrony cywilnej:

- 1) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników;
- 2) ustala się:
  - a) awaryjne ujęcie wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu doświadczenia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m zlokalizowanych poza granicami planu przy ulicy Głowackiego 12,

- b) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia poprzez syrenę alarmową istniejącą, zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania planu przy ul. Wiatrakowej 18,
- c) stacje transformatorowe należy dostosować do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego,
- d) trasy ewakuacji ludności – ul. Knyszyńska,
- e) trasę przewozu materiałów niebezpiecznych – teren kolejowy (poza terenem opracowania, w bezpośrednim sąsiedztwie).

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

**§ 27.** 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-Z (ul. Knyszyńska);
- 2) ulice układu uzupełniającego: 2KD-D (ul. Stalowa), 3KD-D (ul. Wiatrakowa), 4KD-D (ul. Wysoka), 5KD-D;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy 6KPR.

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

**§ 28.** 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) 1KD-Z – ul. Knyszyńska wraz z węzłem drogowym – ulica zbiorcza z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- b) 2KD-D – ul. Stalowa – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- c) 3KD-D – ul. Wiatrakowa – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- d) 4KD-D – ul. Wysoka – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- e) 5KD-D – projektowana – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu;

2) pozostałych dróg i ciągów: 6KPR - ciąg pieszo-rowerowy.

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

3. Przebieg jezdni, parkingów, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych ma charakter orientacyjny, do uściślenia w projektach budowlanych.

4. Zagospodarowanie terenu, w liniach rozgraniczających ulicy 1KD-Z (ul. Knyszyńskiej), w wyznaczonej na rysunku planu strefę ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w §25.

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

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

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

- 1) usług lokalizowanych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- 2) usług na terenie 2.1MW,MN.

4. Ustala się następujące wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

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

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

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

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

## **Rozdział 9**

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

**§ 31.** W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z zasadami rozrzędu sieci określonymi na rysunku planu,
  - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się:
  - a) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrzędu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
  - b) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrzędu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,

- c) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu.

**§ 32.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

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

**§ 33.** W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy odbiornik ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków określone w przepisach odrębnych.

**§ 34.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

- a) do istniejącego kanału deszczowego w ulicy Al. Solidarności oraz do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do innych systemów odprowadzania wód opadowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną.

**§ 35.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodna i parowa jako podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej wzdłuż Al. Solidarności oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
- c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) dopuszcza się:

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

3) zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizacji wolno stojących zbiorników na gaz.

**§ 36.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz ziemny,
- b) możliwość doprowadzenia gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia w sąsiadujących ulicach;

2) dopuszcza się doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

**§ 37.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) dostawę energii elektrycznej na teren opracowania planu realizować należy z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN GPZ-1 i RPZ-8 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,
- b) dostawa energii elektrycznej bezpośrednio do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 245 i 896 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych,
- 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) dostawa 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 przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.

**§ 38.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się obsługę terenu w zakresie:

- a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
  - b) urządzeń teletechnicznych (Internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
  - c) łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu oraz stacji telefonii cyfrowej projektowanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież:
- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
  - b) przekraczających wysokości 25 m, w strefie widokowej kościoła Św. Rocha, o której mowa w §21.

## **Rozdział 10**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe planu**

**§ 40. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U** przeznaczają 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 zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

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

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
- c) wysokość budynków dla terenu - minimum nie ustala się, maksimum do 23 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §29;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od ulicy 2KD-D (ul. Stalowej);

3) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek;

4) zakazuje się:

- a) lokalizacji usług z zakresu opieki społecznej i socjalnej,
- b) lokalizacji wejść gospodarczych oraz ramp dostawczych od strony przestrzeni publicznych.

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

**§ 41. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2U,UO** przeznaczają się pod zabudowę usługową w tym z zakresu oświaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o który mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego.

4. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w §25.

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

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

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%,
- c) wysokość budynków - minimum nie ustala się, maksimum do 16 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §29;

2) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy 2KD-D (ul. Stalowej);

3) dopuszcza się:

- a) na terenie wydzielenia wewnętrznego „A” realizację terenowych urządzeń sportowych,
- b) lokalizację budynków po granicy działek,
- c) grodzenie terenu.

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

**§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.3MW przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę usługową.

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

4. Zagospodarowanie terenu 1.3MW w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w §25.

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

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

- a) powierzchnia zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – maksimum 35%,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 50%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 25%,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - minimum 20%,
- c) wysokość budynków - minimum nie ustala się, maksimum 36m,
- d) dachy budynków - płaskie,
- e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §29;

2) ustala się:

- a) realizację wejść do lokali usługowych w projektowanych budynkach wyłącznie od strony przestrzeni publicznych,



b) realizację garaży dla funkcji mieszkaniowej – wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku,

c) obsługę komunikacyjną - od ulicy 2KD-D (ul. Stalowej);

3) dopuszcza się:

a) grodzenie terenu od strony terenów kolejowych,

b) lokalizację projektowanych budynków po granicy działek;

4) zakazuje się lokalizacji wjazdów do poszczególnych boksów garażowych od strony przestrzeni publicznych.

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 1.4U,UO przeznaczają się pod zabudowę usługową w tym z zakresu oświaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

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

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,

c) wysokość budynków – minimum nie ustala się – maksimum do 16 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §29;

2) ustala się:

a) lokalizację obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze,

b) realizację terenowych urządzeń sportowych,

c) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających ulic;

3) dopuszcza się:

a) sytuowanie budynków po granicy działek,

b) grodzenie terenu.

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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1MW,MN, 2.3MW,MN przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę usługową w parterach budynków.

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

4. Zagospodarowanie terenu 2.3MW,MN w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w §25.

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – maksimum 35%,
- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej – maksimum 50%,

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 25%,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 50%,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - minimum 20%,

c) wysokość budynków na terenie 2.1MW,MN :

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – minimum 9 m, maksimum 20 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – minimum nie ustala się, maksimum do 10 m,

d) wysokość budynków na terenie 2.3MW,MN :

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na części terenu wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem „ A” – minimum nie ustala się, maksimum 36 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na części terenu wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem „ B” – minimum nie ustala się, maksimum 20 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – minimum nie ustala się, maksimum do 10 m,

e) dachy budynków:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – płaskie,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia do 42°,

f) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §29;

2) ustala się:

a) realizację wejść do lokali usługowych w projektowanych budynkach wyłącznie od strony przestrzeni publicznych,

b) realizację garaży dla funkcji mieszkaniowej (w zabudowie wielorodzinnej) – wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku, z zakazem lokalizacji wjazdów do poszczególnych boksów garażowych od strony przestrzeni publicznych,

c) obsługę komunikacyjną terenu:

- 2.1MW,MN - od ulicy 3KD-D (ul. Wiatrakowej), 4KD-D (ul. Wysokiej) i 5KD-D,
- 2.3MW,MN - od ulicy 4KD-D (ul. Wysokiej) i 5KD-D;

3) dopuszcza się lokalizację projektowanych budynków po granicy działek.

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

**§ 45.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.2MW** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę usługową.

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 parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna– minimum 25%,
- c) dachy budynków– płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia do 42°,
- d) wysokość budynków:
  - istniejących bez możliwości nadbudowy,
  - projektowanych - minimum nie ustala się, maksimum do 20 m,
- e) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 29;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od ulic: 2KD-D (ul. Stalowej), 3KD-D (ul. Wiatrakowej) i 5KD-D;

3) dopuszcza się lokalizację projektowanych budynków po granicy działek.

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

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

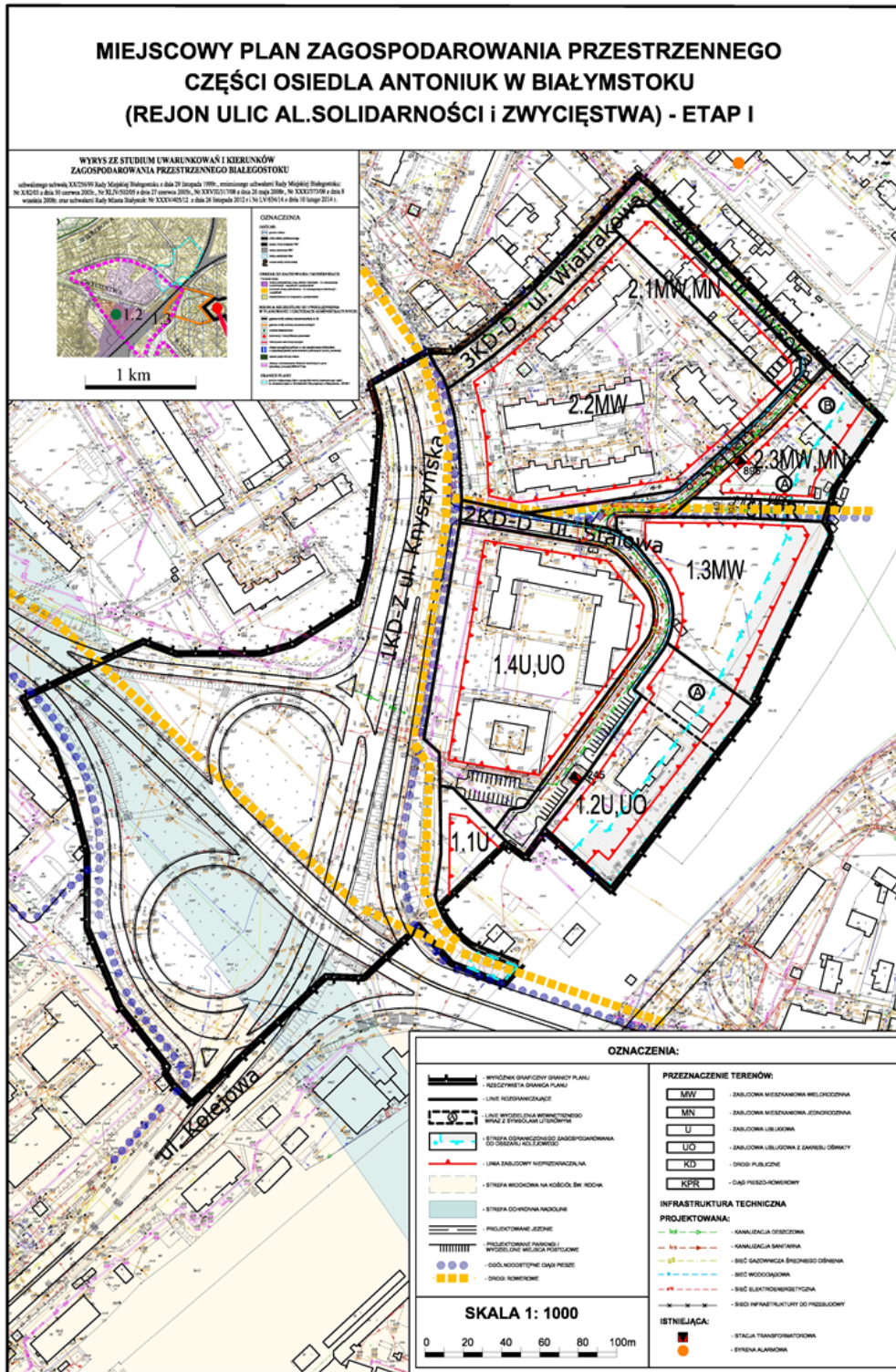
**§ 46.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku

**§ 47.** 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.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2015 r.

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

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 ze zmianami), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

**I. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:**

- 1) dopuszczenia bilansowania miejsc postojowych ogólnodostępnych dla terenu oznaczonego symbolem 11.1MW,MN w zabudowie wielorodzinnej z usługami (obecnie teren oznaczony symbolem 2.1MW,MN) na części działki nr 355, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulicy 13KD-D (obecnie oznaczonej 3KD-D);
- 2) wprowadzenia wysokości maksymalnej do 36 metrów na terenie oznaczonym symbolem 12MW,MN (obecnie teren oznaczony symbolem 2.3MW,MN) w obszarze wydzielenia wewnętrznego „B”.

**II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:**

- 1) zmiany definicji powierzchni zabudowy (§ 3 ust. 1 pkt 11) poprzez dodanie zapisu o niewliczaniu do powierzchni zabudowy części nadwieszonych;
- 2) zmiany zapisu dotyczącego odstępstwa od nieprzekraczalnych linii zabudowy (§ 4 ust.1 pkt 5), poprzez dodanie do wyjątków ramp i murków oporowych dotyczących garaży podziemnych oraz części nadwieszonych budynków;
- 3) nie wprowadzenia ograniczeń funkcji usługowych poprzez możliwość lokalizacji ich jedynie w parterach budynków na terenie 11MW,MN (obecnie teren oznaczony symbolem 2.3MW,MN).

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 osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap I, 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 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok:

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

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

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zmianą) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

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

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

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. Uchwała w ww. sprawie nie została podjęta.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, prowadzono procedurę w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym: składania wniosków, uwag do planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz branie udziału w dyskusjach publicznych.

W planie szczegółowo opisano w poszczególnych rozdziałach, ważąc interes prywatny i publiczny, zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu był opracowywany w granicach określonych w uchwale intencyjnej, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienie, a także był trzykrotnie wykładany. Jednakże ze względu na odesłanie przedstawionego do uchwalenia projektu planu przez Radę Miasta Białystok w dniu 28 września 2015 r. do wnioskodawcy, część zachodnią projektu planu wyłączono z opracowania z uwagi na złożoność zagadnień planistycznych. Obecnie przygotowano do uchwalenia jedynie wschodni fragment terenu. Zakres planu przedstawiony do uchwalenia jako etap I nie ma funkcjonalnych powiązań z częścią zachodnią i obejmuje obszar ograniczony ulicami Knyszyńską, Wysoką, Wiatrakową i terenami kolejowymi.

Potrzeba sporządzenia planu na tym terenie wynikała przede wszystkim z konieczności wydzielenia i uporządkowania obszarów o niespójnej funkcji (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo-produkcyjnej), określenie zasad i parametrów zabudowy, zabezpieczenia istniejących obszarów systemu przyrodniczego miasta przed zabudową.

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

Projekt planu obejmujący etap I zakłada wytworzenie spójnego założenia, z możliwością lokalizacji zabudowy śródmiejskiej o zróżnicowanym charakterze. W tym rejonie pozostawia się możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy usługowej, w tym z zakresu oświaty, a także możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej głównie wielorodzinnej i usługowej na terenach jeszcze niezainwestowanych.

Poprzez ustalenia planu kształtuje się też wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. Wysokość zabudowy jest stopniowana. W rejonie ul. Knyszyńskiej, w nawiązaniu do już istniejących obiektów, waha się w przedziale od 9 m do 20 m, a miejscami do 36 m. Wysokości zabudowy dla całego terenu objętego projektem planu wyznaczano w oparciu o wyniki analiz przestrzennych i konkursu, które uwzględniały parametry zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie.

Konsekwencją projektowanych funkcji i przekształceń jest też zapewnienie w planie niezbędnego terenu pod komunikację i inne cele publiczne. Projekt planu wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne z wykorzystaniem istniejących już dojazdów lokalnych i wewnętrznych. Zaprojektowany nowy układ dróg umożliwi właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w projekcie planu oraz zapewnia ich powiązania z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Parametry ulic są dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędną opinię 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 poz. 1235 ze zmianami).

W „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 (rysunek studium – Polityka przestrzenna) oznaczony jest jako pozostałe tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień.

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

- funkcje podstawowe to: administracja i usługi ogólnomiejskie, usługi centrowe ponadlokalne,

- funkcje uzupełniające to: mieszkalnictwo z usługami, działalność produkcyjna, przetwórcza i nieuciążliwe rzemiosło, rekreacja i sport,

- funkcje wykluczone to przemysł uciążliwy.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

I. Projekt planu wyłożono trzykrotnie do publicznego wglądu w zakresie objętym uchwałą intencyjną. Przy pierwszym wyłożeniu wpłynęło 9 pism zawierających 19 jednostkowych uwag, z czego 5 uwag jednostkowych dotyczyło projektu planu w zakresie przedstawianym do uchwalenia jako etap I. Zarządzeniem Nr 4824/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 04 września 2014 r. uwzględniono w całości jedną z nich dotyczącą zwiększenia wysokości zabudowy na terenie 2.1MW,MN, dwie nie uwzględniono w części i dwie w całości.

#### **Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:**

1) dopuszczenia bilansowania miejsc postojowych ogólnodostępnych dla terenu oznaczonym symbolem 11.1MW,MN (obecnie teren oznaczony symbolem 2.1MW,MN) w zabudowie wielorodzinnej z usługami na części działki nr 355 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulicy 13KD-D (obecnie oznaczony symbolem 3KD-D);

2) wprowadzenia wysokości maksymalnej do 36 metrów na terenie oznaczonym symbolem 12MW,MN, (obecnie teren oznaczony symbolem 2.3MW,MN) w obszarze wydzielenia wewnętrznego „B”.

#### **W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w części przyjęto następującą argumentację:**

##### **Ad. pkt 1**



Zapisy dotyczące bilansowania miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów inwestycji wynikają m.in. ze studium transportowego i są stosowane w odniesieniu do całego miasta. Ilość dostępnych i możliwych do zrealizowania miejsc parkingowych przekłada się również na parametry projektowanego budynku. Ponadto rotacja samochodów parkujących zakładana jest jedynie dla funkcji usługowej, a nie mieszkaniowej.

Uwagę uwzględniono w zakresie korekty wskaźników miejsc parkingowych w zabudowie usługowej, poprzez odstąpienie od określenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług na działce nr 355.

#### **Ad. pkt 2**

Kształtowanie i gradacja wysokości zabudowy wielorodzinnej na terenie 12MW,MN - (obecnie teren oznaczony symbolem 2.3MW,MN) obszar wydzielenia wewnętrznego „B” uwzględnia znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącą zabudowę jednorodziną. Przylegające do tej zabudowy projektowane budynki zostały dostosowane parametrami, w tym wysokością, do istniejących budynków jednorodzinnych w celu zapewnienia ładu przestrzennego. Miało to umożliwić uniknięcie dysproporcji pomiędzy sąsiadującymi budynkami oraz odpowiednich warunków zamieszkania. W związku z tym zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 36 m nie było możliwe.

Uwagę uwzględniono w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 17 do 20 m.

#### **Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:**

1) zmiany definicji powierzchni zabudowy (§ 3 ust.1 pkt 11) poprzez dodanie zapisu o niewliczaniu do powierzchni zabudowy części nadwieszonych;

2) zmiany zapisu dotyczącego odstępstwa od nieprzekraczalnych linii zabudowy (§ 4 ust.1 pkt 5), poprzez dodanie do wyjątków ramp i murków oporowych dotyczących garaży podziemnych oraz części nadwieszonych budynków.

#### **W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości przyjęto następującą argumentację:**

##### **Ad. pkt 1**

Definicja powierzchni zabudowy zawarta w projekcie planu została opracowana z wykorzystaniem pojęć użytych w Polskich Normach i jest stosowana we wszystkich planach miejscowych powstających na terenie miasta Białegostoku. Pojęciem powierzchni zabudowy określa się maksymalne gabaryty obiektów planowanych na danym terenie, dlatego konieczne jest uwzględnienie również nadwieszonych elementów budynków. Nie wliczenie nadwieszonych elementów mogłoby spowodować zwiększenie realnych gabarytów realizowanych budynków, co skutkowałoby znacznym zagęszczeniem zabudowy w stosunku do zamierzeń określonych w planie.

##### **Ad. pkt 2**

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

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

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

Przy drugim wyłożeniu wpłynęło 10 pism zawierających 14 jednostkowych uwag, z czego 2

dotyczyły obszaru przedmiotowego projektu planu. Zarządzeniem Nr 435/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 03 czerwca 2015 r. jedną z nich uznano za bezprzedmiotową, ponieważ nie dotyczyła zakresu wyłożenia, a drugiej nie uwzględniono w całości.

**Nie uwzględniono w całości uwagi dotyczącej** nie wprowadzenia ograniczeń funkcji usługowych poprzez możliwość lokalizacji ich jedynie w parterach budynków na terenie 11MW,MN (obecnie obszar 2.3MW,MN).

**W odniesieniu do uwagi nieuwzględnionej w całości przyjęto następującą argumentację:**

Zabudowa istniejąca w tym kwartale, jak też zakładane przeznaczenie to zabudowa mieszkaniowa. Funkcja usługowa na terenie 11MW,MN została dopuszczona jedynie jako przeznaczenie uzupełniające dla funkcji mieszkaniowej. Możliwość lokalizacji funkcji usługowej w nieograniczonej formie mogłoby spowodować konflikty funkcjonalno-przestrzenne z dominującą na tym terenie zabudową mieszkaniową. Poza tym parametry otaczających ulic, a także lokalizacja tego terenu w głębi kwartału zabudowy było powodem wprowadzenia ograniczenia funkcji usługowej jedynie do parterów budynków.

**III.** Przy trzecim wyłożeniu, w przewidzianym ustawowo terminie, wpłynęło 4 pisma zawierające 8 jednostkowych uwag, przy czym żadna nie dotyczyła terenu objętego projektem planu w etapie I.

Procedura formalno-prawna została dopełniona, w związku z powyższym nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk (rejon ulic: Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap I.

**Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i wyniesie około **5 670 312,42 zł**. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic: Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap I.”

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

**I. Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:**

1) dopuszczenia bilansowania miejsc postojowych ogólnodostępnych dla terenu oznaczonego symbolem 11.1MW,MN (obecnie oznaczony symbolem 2.1MW,MN) w zabudowie wielorodzinnej z usługami, na części działki nr 355 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulicy 13KD-D (obecnie 3KD-D);

2) wprowadzenia maksymalnej wysokości do 36 metrów na terenie oznaczonym symbolem 12MW,MN, (obecnie teren oznaczony symbolem 2.3MW,MN) w obszarze wydzielenia wewnętrznego „B”.

**II. Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:**

1) zmiany definicji powierzchni zabudowy (§ 3 ust.1 pkt 11) poprzez dodanie zapisu o niewliczaniu do powierzchni zabudowy części nadwieszonych;

2) zmiany zapisu dotyczącego odstępstwa od nieprzekraczalnych linii zabudowy (§ 4 ust.1 pkt 5), poprzez dodanie do wyjątków ramp i murków oporowych dotyczących garaży podziemnych oraz części nadwieszonych budynków;

3) nie wprowadzenia ograniczeń funkcji usługowych poprzez możliwość lokalizacji ich jedynie w parterach budynków na terenie 11MW,MN (obecnie teren oznaczony 2.3MW,MN).