PROPONOWANE ZMIANY OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA CENTRUM W BIAŁYMSTOKU (REJON ULICY NOWY ŚWIAT) - ETAP I

uchwalonego uchwałą Nr VII/107/19 Rady Miasta Białystok z dnia 25 lutego 2019 r.
(Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz. 1398)

§ 38. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, **z zastrzeżeniem ust. 4**.
2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1, parter budynku przeznacza się pod usługi centrotwórcze.**
~~3. Na częściach terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” powyżej trzeciej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.~~
3. **Na częściach terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną.**
4. **Część terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „KPL”, przeznacza się pod przestrzeń publiczną – plac, z uwzględnieniem ust. 7 pkt 1 lit. c.**
5. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust.1, zostały określone **w dziale II.**
6. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
a) powierzchnia zabudowy – maksimum 85 %,
b) intensywność zabudowy – od 2,5 do 6,3,
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
d) wysokość zabudowy – maksimum do rzędnej 158,0 m n.p.m., przy czym:
- górna krawędź elewacji – nie wyżej niż górna krawędź attyki budynku istniejącego przy ul. Lipowej 12,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku – maksimum do rzędnej 163,5 m n.p.m.,
e) dachy – płaskie,
f) miejsca postojowe:
- zgodnie z **§ 27,**
- dla usług realizowanych na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych o 30 %;
~~2) obsługę komunikacyjną:~~
~~- zabudowy o funkcji usługowej – od ul. Nowy Świat (2KD-L),~~
~~- zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – dopuszcza się od strony drogi wewnętrznej 4KDW;~~
2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;
3) wkomponowanie w nową zabudowę elewacji istniejącego budynku od strony ul. Lipowej (1KD-Z/L) oraz elewacji od ul. Nowy Świat (2KD-L) co najmniej na odcinku a-b, z uwzględnieniem:
a) zachowania ich tektoniki i kompozycji,
b) przekształceń w obrębie parteru budynku (witryny sklepowe, wejścia do budynku),
c) odtworzenia w oparciu o dostępną ikonografię:
- pierwotnego wystroju zewnętrznego elewacji z pilastrami, boniowaniem, opaskami okiennymi, tralkami podokiennymi trzech okien części narożnej oraz detalu, z ujednoliceniem podziałów okiennych,
- w narożniku budynku u zbiegu ulic: Lipowej i Nowy Świat historycznych podziałów elewacji (układ trójosiowy) z pilastrami, w oparciu o dostępną ikonografię,
- oryginalnej (pierwotnej) kolorystyki obiektu,
d) ustaleń **ust. 7 pkt 1 lit. a;**
4) likwidację części budynku położonych poza liniami zabudowy od strony ul. Lipowej (1KD-Z/L) i Nowy Świat (2KD-L);
5) lokalizację głównego wejścia do budynku – od ul. Lipowej (1KD-Z/L);
6) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPL” w powiązaniu

z zagospodarowaniem ul. Lipowej (1KD-Z/L) i ul. Nowy Świat (2KD-L), jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:
a) dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych – odpowiednio od strony ul. Lipowej i ul. Nowy Świat,
b) zastosowanie jednakowego materiału, tj. płyt kamiennych w tym samym kolorze, wykończeniu (fakturze) i układzie, z kontynuacją wzoru posadzki – odpowiednio ul. Lipowej i ul. Nowy Świat,
c) lokalizację obiektów małej architektury spójnych w formie i materiale z obiektami tego typu zlokalizowanymi w przestrzeni ul. Lipowej – nie dotyczy rzeźb i akcentów przestrzennych.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
1) dopuszcza się:
a) rozbiórkę, a następnie odtworzenie elewacji (ścian), o których mowa **w ust. 6 pkt 3,** w pierwotnym miejscu ich lokalizacji, zgodnie ze sporządzoną uprzednio inwentaryzacją, ze szczególnym uwzględnieniem:
- proporcji, rozmieszczenia i głębokości osadzenia okien w otworach,
- formy arkad oraz detalu (gzymsów, attyk, boniowań oraz szerokości opasek okiennych),
b) zastosowanie współczesnych materiałów budowlanych, z udziałem szkła, elementów stalowych i kamienia naturalnego w wykończeniu elewacji nowo projektowanych części budynku, z kontynuacją gzymsu wieńczącego oraz podziałów elewacji istniejącego budynku,
c) realizację parkingu podziemnego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPL”,
d) sytuowanie budynków po granicy działek,
e) odtworzenie ciągu pieszego łączącego ulicę Lipową z ulicą dr I. Białówny, równoległego do ulicy Nowy Świat;
2) zakazuje się:
a) grodzenia terenu – od strony ul. Lipowej i Nowy Świat,
b) lokalizacji loggi, balkonów i wykuszy od strony ul. Nowy Świat i ul. Lipowej związanych z funkcją mieszkaniową wielorodzinną, o której mowa **w ust. 3**,
c) lokalizacji na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KPL” elementów związanych z podziemnymi częściami budynku.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).