

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku
(w rejonie ulic Sienkiewicza i Jagienki)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Sienkiewicza i Jagienki) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 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., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 23 ha położony pomiędzy ulicami: Poleską, Jagienki, Sienkiewicza, Plac Wyzwolenia, Fabryczną, Ogrodową i Nowogródzką.

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) **budynkach i budowlach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków i budowle o szczególnych wartościach architektonicznych, historycznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i te samą długość;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz.1000, 1349, 1432

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544.

- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **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;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 11) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie liter przestrzennych (3d), z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, z możliwością ich podświetlenia, w formie wolno stojącej lub umieszczanej na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelażu i o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
- 12) **neonie** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie ażurowego urządzenia świetlnego (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej, o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 17) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 18) **reklamie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 19) **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, skupisk roślinności, zadrzewień;
- 20) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 21) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 22) **słupie ogłoszeniowo-reklamowym** – 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;

- 23) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 24) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 25) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiające kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych;
- 26) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 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 zaznaczono na rysunku planu;
- 28) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy obowiązujące oraz linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) bram i podcieni – dotyczy linii zabudowy obowiązującej,
 - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku – o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – dotyczy linii zabudowy obowiązującej,
 - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) elementów zewnętrznych budynków, takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) wiatrolapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków istniejących - o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - h) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - i) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;

7) zasady rozrzędu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust.1**, mają charakter informacyjny, w tym między innymi lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych, oznaczenia drzew wskazanych do zachowania, budynków wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz budynków niezabytkowych objętych ochroną.

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt. 3-5;
- 3) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3), przedszkola, szkoły;
- 4) **UOS** – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego;
- 5) **UOZ** - zabudowa usługowa z zakresu ochrony zdrowia;
- 6) **KPL** – plac;
- 7) **ZP** – zieleń urządzona;
- 8) **KD** – drogi publiczne;
- 9) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 10) **KPR** – ciąg pieszy i droga rowerowa.

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

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II. **USTALENIA OGÓLNE PLANU** **Rozdział 1.**

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

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

2. Minimalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków położonych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w **§ 17 ust. 1**.

3. Minimalna wysokość, o której mowa w **ust. 2**, nie dotyczy wiatrolapów, łączników, obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz obiektów wymienionych w **§ 12, § 13 i § 14**.

4. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części frontowej budynku, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

5. W zakresie zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się uwzględnienie pełnego programu urządzeń towarzyszących - dojścia, dojazdy, parkingi, place zabaw, miejsca rekreacyjne, w tym dla osób niepełnosprawnych.

6. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) funkcję usługową:
 - a) w istniejących lokalach usługowych położonych w piwnicach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

7. W zakresie **zagospodarowania ciągów pieszych**, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:

- a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego,
- b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury;

2) dopuszcza się:

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

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) na budynkach – **zgodnie z ust 3;**
- 2) na kioskach – **zgodnie z ust. 4;**
- 3) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – **zgodnie z ust. 5;**
- 4) wolno stojących – **zgodnie z ust. 6.**

2. Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) innych oraz umieszczanych w miejscach i w sposób inny niż określono w **ust. 3, 4, 5 i 6;**
- 2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy;
- 3) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;
- 4) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
- 5) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 6) w miejscach lub w sposób przesłaniający:
 - a) okna, witryny, drzwi lub inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego m. in. balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych,
 - b) charakterystyczne widoki na obiekty zabytkowe;
- 7) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
- 8) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 9) w formie banerów reklamowych (transparentów), reklamy naklejanej na okna i drzwi oraz masztów flagowych.

3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:

1) **miejsca ich sytuowania i formy:**

- a) na ścianach budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, od strony przestrzeni publicznych w formie:
 - tablic reklamowych,
 - szyldów typu „semafor”,
 - literniczo-graficznych form przestrzennych,
- b) na rusztowaniach – w formie reklamy remontowo-budowlanej;

2) **gabaryty i zasady ich sytuowania:**

- a) **szyldów o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m²:**

- montowanych płasko na ścianie budynku w rejonie głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) oraz przejść i przejazdów bramowych,
- o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,
- o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji,
- w sposób uporządkowany i ujednoczony w obrębie poszczególnych budynków,
- z zachowaniem jednakowych odległości między poszczególnymi sztyldami,
- nie więcej niż jeden sztyld na lokal, w którym prowadzona jest działalność,

b) sztyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 1,5m² włącznie:

- montowanych płasko na ścianie budynku w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji),
- o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,
- z utrzymaniem jednakowej wysokości sztyldów oraz ich powierzchni ekspozycyjnej w obrębie poszczególnych budynków,
- nie więcej niż jeden sztyld na lokal, w którym prowadzona jest działalność,

c) sztyldów typu „semafor” o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m²:

- montowanych w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji),
- o wysięgu od lica budynku maksimum 0,7 m,
- nie więcej niż jeden „semafor” na lokal, w którym prowadzona jest działalność,

4. W zakresie lokalizacji sztyldów na kioskach ustala się:

1) **miejsca ich sytuowania i formę** – na atyce kiosku, w formie tablic reklamowych oraz literniczo-graficznych form przestrzennych;

2) **gabaryty i zasady ich sytuowania:**

- a) powierzchnia ekspozycyjna – do 1,5 m² włącznie,
- b) wysokość – maksimum 0,6 m,
- c) maksymalny wysięg poza obrys atyki – 0,15 m,
- d) ilość – nie więcej niż jedna tablica reklamowa lub literniczo-graficzna forma przestrzenna,
- e) montowanie – płasko w obrysie atyki.

5. W zakresie lokalizacji tablic reklamowych na wiatach przystanków komunikacji miejskiej ustala się:

1) **miejsca ich sytuowania** – na ścianach wiaty;

2) **gabaryty i zasady ich sytuowania:**

- a) powierzchnia ekspozycyjna – do 2,2 m² włącznie,
- b) maksymalny wysięg poza obrys ściany – 0,15 m,
- c) maksymalnie dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe,
- d) montowanie – płasko na ścianach wiaty.

6. W zakresie lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

1) **miejsca ich sytuowania i formy:**

- a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 17 – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową o symbolach 1.4.1U, 1.4.2U, 2.4U – w formie pylonów reklamowych;

2) gabaryty:

a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- średnica lub szerokość – maksimum 1,6 m,
- wysokość – maksimum 4,7 m,
- reklama na maksimum 60 % powierzchni ścian słupa,

b) pylonów reklamowych:

- szerokość – maksimum 1,5 m, wysokość – maksimum 4,5 m,
- obustronna reklama na maksimum 60 % powierzchni;

3) zasady sytuowania:

a) w odległości:

- od krawężników jezdni – minimum 2,5 m,
- od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – minimum 20 m,

b) nie więcej niż jeden pylon reklamowy dla każdego zamierzenia budowlanego.

§ 8. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- stonowaną, maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak : drewno, kamień, cegła,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,

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

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych - zgodnie z ustaleniami **ust. 2**;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji, a w przypadku usług oświaty i ochrony zdrowia na maksimum 20 % powierzchni elewacji;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali i mozaik.

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

1) lokalizację wejść do lokali usługowych:

- a) od strony otaczających przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem terenu, o którym mowa w § 45,
- b) niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;

2) kształtowanie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednoczenia kompozycji:

- a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji w rejonie wejścia do lokalu,
- b) wielkości i podziałów witryn;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w lokalach usługowych położonych w parterach istniejących budynków wielorodzinnych w układ elewacji.

3. Zakazuje się lokalizacji powyżej istniejącego poziomu terenu części kondygnacji podziemnych budynków usytuowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z wyjątkiem terenu, o którym mowa w § 43.

4. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, t.j.: urządzeń i instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych:

- 1) ustala się ich umieszczanie na dachach płaskich, z zastosowaniem elementów maskujących, takich, jak: żaluzje fasadowe, ściany lamelowe, trejaże z zastosowaniem roślinności lub inne osłony;
- 2) dopuszcza się ich umieszczanie na dachach innych niż płaskie z uwzględnieniem pkt 3
- 3) zakazuje się ich umieszczenia na elewacjach i połaciach dachów innych niż płaskie od strony przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu.

§ 9. 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji:
 - a) co najmniej 1 drzewo za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej, na której jest ona wykonywana – nie dotyczy dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów przeznaczonych pod parkingi wielopoziomowe,
 - b) 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, parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz urządzonych na budynkach i dachach;
- 2) w pasach drogowych ulic – stosowanie gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W zakresie ochrony drzew wskazanych do zachowania – oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę z uwagi na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP":

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
 - b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów pieszych i placów), z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych, w tym istniejących i projektowanych ciągów pieszych,
 - c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
 - b) miejsc postojowych - w ramach powierzchni utwardzonych,
 - c) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
 - e) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
 - f) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak np. stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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

§ 11. 1. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się:

- 1) na całym obszarze objętym planem - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
 - 2) na terenach o symbolach: 1.2UO, 1.5UO, 2.2UO, 3.4UO - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) na terenach o symbolach: 2.1UOZ, 3.5UOZ - jak dla terenów szpitali w miastach;
 - 4) na terenie o symbolu 4.3ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Na terenie o symbolu 2.4U - dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem **przedmiotem ochrony konserwatorskiej** są zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) kaplica parafialna pw. Świętej Rodziny wraz z plebanią, ul. Poleska 42, drewniana, kaplica 1955-57 r., plebania 1881 r., decyzja WKZ z dnia 1.03.1995 r., nr rej. A-204; ochronie konserwatorskiej podlegają kaplica i plebania wraz z gruntem;
- 2) dawny pawilon więzienny, (obecnie Zespół Szkół Technicznych i Ogólnokształcących im. St. Staszica w Białymstoku), ul. Sienkiewicza 57, murowany, 1 połowa XIX w., decyzja WKZ nr z dnia 23.04.1997 r., nr rej. A-222; ochronie konserwatorskiej podlega budynek wraz z gruntem;
- 3) kamienica, ul. Sienkiewicz 63 a, murowana, 4 ćwierć XIX w., decyzja WKZ nr z dnia 23.04.1998 r., nr rej. A-839; ochronie konserwatorskiej podlega budynek wraz z gruntem;
- 4) kamienica, ul. Fabryczna 10, murowany, 1871 r., rozbudowa 1935-37 r., decyzja WKZ nr z dnia 15.06.1993 r., nr rej. A-292; ochronie konserwatorskiej podlega budynek wraz z gruntem.

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.

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

- 1) kamienicę przy ul. Fabrycznej 37;
- 2) budynek szkolny przy ul. Sienkiewicza 59 (nr ewidencyjny budynku 341, zlokalizowany w pierzei ulicy) - obecnie Zespół Szkół Technicznych i Ogólnokształcących im. St. Staszica w Białymstoku;
- 3) budynek dawnego więzienia przy ul. Sienkiewicza 57 (nr ewidencyjny budynku 362, zlokalizowany w głębi działki) - obecnie Zespół Szkół Technicznych i Ogólnokształcących im. St. Staszica w Białymstoku.

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

1) ustala się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych – z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
- b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji oraz detalu architektonicznego,
- d) pierwotnej kolorystyki i materiału wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie okien połaciowych na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni dachu,
- b) rozbudowę, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną,

- c) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiału wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,
 - d) nadbudowę budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3;
- 3) zakazuje się docieplenia budynków z zewnątrz.

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

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

- 1) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Nowogródzkiej 2, 2a, 2b, 2c, 4a, 6, 8, 10 (teren 1.3MW);
- 2) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Poleskiej 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 (teren 1.3MW);
- 3) zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Ciepłej 13, 21, 21A, 21B, 21C, 21D (teren 1.3MW);
- 4) budynek szkoły (główna bryła) przy ul. Ciepłej 32 (teren 2.2UO);
- 5) budynek przy ul. Fabrycznej 10A (teren 3.4UO);
- 6) budynek przy ul. Sienkiewicza 71/73 (teren 4.2U,MW);
- 7) fragment muru więziennego, przy Zespole Szkół Technicznych i Ogólnokształcących im. Stanisława Staszica, od strony ul. Ogrodowej (teren 3.4UO);
- 8) pawilony usługowe przy ul. Ciepłej 15, 17.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa **w ust. 1 pkt 1-3 i 8:**

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
 - b) zachowanie wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połączeń dachowych,
 - c) zharmonizowaną kolorystykę w ramach poszczególnych zespołów;
- 2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków, z wyjątkiem wiatrołapów.

3. W odniesieniu do budynków, o których mowa **w ust. 1 pkt 4-5:**

- 1) ustala się zachowanie, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit.b:**
 - a) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
 - b) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połączeń dachowych,
 - c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji oraz detalu architektonicznego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) stosowanie okien połaciowych na powierzchni nieprzekraczającej 20 % powierzchni dachu,
 - b) rozbudowę oraz funkcjonalne powiązanie budynków z zabudową projektowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną;
- 3) zakazuje się nadbudowy.

4. W odniesieniu do budynku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 6:**

- 1) ustala się zachowanie od strony ulic H. Sienkiewicza i Jagienki oraz terenu o symbolu 4.1MW, **z zastrzeżeniem pkt 2:**
 - a) wielkości, rozmieszczenia otworów i podziałów okiennych,
 - b) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji oraz detalu architektonicznego;
- 2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę oraz funkcjonalne powiązanie z zabudową projektowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną,
- b) zmianę szerokości otworów okiennych na elewacji od strony ul. Jagienki i terenu o symbolu 4.1MW przy zachowaniu:
 - ich osiowego (symetrycznego) rozmieszczenia,
 - pilastrów i gzymsów,
- c) nadbudowę.

5. W odniesieniu do budowli, o której mowa w **ust. 1 pkt 7**:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie oryginalnych elementów,
 - b) ochronę formy architektonicznej i materiału;
- 2) zakazuje się:
 - a) przesłaniania tablicami i urządzeniami reklamowymi,
 - b) lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, które mogłyby przesłaniać ich widok z przestrzeni publicznych.

§ 15. 1. W przypadku zmiany formy ochrony budynków i obiektów, o których mowa w §13 i §14, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne (1KD-G, 2KD-Z, 3KD-L do 5KD-L, 6KD-D) ciąg pieszy i droga rowerowa (8KPR) oraz droga wewnętrzna (7KDW);
- 2) części terenów wydzielonych liniami wydzielenia wewnętrznego:
 - „ZP” (z wyjątkiem terenu o symbolu 2.1UOZ),
 - „KPL”;
- 3) teren o symbolu 4.3ZP;
- 4) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, ciągu pieszego i drogi rowerowej oraz drogi wewnętrznej (z wyjątkiem terenu o symbolu 2.1UOZ oraz terenów o funkcji oświatowej).

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) obiektów małej architektury i oświetlenia:
 - zharmonizowanych w ramach poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni oraz wnętrz urbanistycznych,
 - o skali i formie dostosowanej do charakteru wnętrz urbanistycznych,
 - c) rzeźb, fontann, akcentów plastycznych i przestrzennych, tymczasowych 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),
 - h) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania;
- 2) zakazuje się:
- a) budowy budynków,
 - b) lokalizacji obiektów tymczasowych, niewymienionych w pkt 1,
 - c) lokalizacji ogrodzeń z wyjątkiem:
 - istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - terenów usług oświaty, ochrony zdrowia i kultu religijnego.
3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 zostały określone w § 52.
4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 4:
- 1) z uwzględnieniem powiązań z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez:
- a) ujednoczenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni,
 - b) dostosowanie poziomu ukształtowania terenu;
- 2) kształtowanych z udziałem zieleni urządzonej i nawierzchni utwardzonych;
- 3) z dopuszczeniem budowy:
- a) schodów zewnętrznych, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych,
 - b) wejść do lokali usługowych – zgodnie z § 8 ust. 2.

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 17 ust. 1:
 - z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
 - w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,
 - w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
 - b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoczonym kształcie i kolorystyce;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację:
 - tymczasowych rozbieralnych podestów,
 - ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem, do wysokości 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
 - b) umieszczanie:
 - na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora, z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła,
 - napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych - 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 innej niż parasole.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

2. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
3. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

Rozdział 7.

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

§ 21. Na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków - do rzędnej 196 m n. p. m.

§ 22. Na całym obszarze objętym planem:

1) **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,

c) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopieliarni zwłok,

d) garaży typu „blaszak”,

e) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:

- obiektów, o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 2 oraz § 17 ust. 2 pkt 1,
- sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 18,

f) usług powodujących przekroczenie norm dopuszczonych przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchni terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (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 ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;

- 4) dla kabli elektroenergetycznych nN i SN-15kV - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV - 5 m (obustronnie od osi sieci).

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

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

3. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustalone na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 24. 1. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego (położonego poza granicami planu) - o szerokości 20 m, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1,

1) ustala się:

- a) sytuowanie budowli w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - b) lokalizowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - c) wykonywanie robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub w przypadku uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

§ 25. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) lokalizację ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP – w projektowanych 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 powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć w sąsiedztwie budynków);
- 2) dostosowanie stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej - ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nieprzekraczającym niż 800 m zlokalizowanych przy ul. Nowogródzkiej 6 i 8 oraz przy ul. Fabrycznej 57 (poza granicami planu);
- 4) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia przez syreny alarmowe istniejące, zlokalizowane przy ulicach: Ciepłej 13, Sienkiewicza 28 i Wąskiej 4 (poza granicami planu);
- 5) trasy ewakuacji ludności – ulicami Jagienki i Poleską.

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

§ 26. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) **1KD-G (ul. Poleska), 2KD-Z (ul. Sienkiewicza), 3KD-L (ul. Nowogródzka), 4KD-L (ul. Ciepła), 5KD-L (ul. Fabryczna), 6KD-D (ul. Plac Wyzwolenia)** przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **7KDW** przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną;

3) **8KPR** przeznacza się pod ciąg pieszy i drogę rowerową.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-G, 2KD-Z;
- 2) ulice układu obsługującego: 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-D;
- 3) drogę wewnętrzną 7KDW;
- 4) ciąg pieszy i drogę rowerową 8KPR.

3. Ustala się przebieg tras publicznego transportu zbiorowego ulicami układu podstawowego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

1) dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- a) **1KD-G** – ulica główna ruchu przyspieszonego, o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- b) **2KD-Z** – ulica zbiorcza o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- c) od **3KD-L** do **5KD-L** - ulice lokalne o przekroju dwujezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- d) **6KD-D** - ulica dojazdowa o przekroju dwujezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

2) **7KDW** - droga wewnętrzna;

3) **8KPR** - ciąg pieszy i droga rowerowa.

5. Szerokość dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz ciągu pieszego i drogi rowerowej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

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

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) przychodnie – 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- f) teatry i kina – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc,
- g) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika, z zastrzeżeniem § 38 ust. 4 pkt 1 lit. f i § 48 ust. 5 pkt 1 lit. f.

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

Rozdział 9.

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

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

1) ustala się:



- a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury, zgodnie ze schematem infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- b) dostosowanie parametrów infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwany przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań zamiennych określonych w lit b-f,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit. a, w zakresie ograniczonym infrastrukturą sąsiadującą (istniejącą i projektowaną), pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, z uwzględnieniem wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Fabrycznej (5KD-L), H. Sienkiewicza (2KD-Z), Nowogródzkiej (3KD-L), Ciepłej (4KD-L), Poleskiej (1KD-G) Ogrodowej (poza granicami planu), ul. Jagienki (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

§ 31. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących kanałów sanitarnych w ulicach: Fabrycznej (5KD-L), H. Sienkiewicza (2KD-Z), Nowogródzkiej (3KD-L), Ciepłej (4KD-L), Poleskiej (1KD-G) Ogrodowej (poza granicami planu), ul. Jagienki (poza granicami planu) oraz do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 32. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,
- b) rzekę Białą zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach: H. Sienkiewicza (2KD-Z), Poleskiej (1KD-G), Ogrodowej (poza granicami planu), ul. Jagienki (poza granicami planu) oraz do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzenia wód opadowych.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. Ciepłej (4KD-L), ul. Jagienki (poza granicami planu), Ogrodowej (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
- c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskich sieci parowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Poleskiej (1KD-G) oraz z istniejących i projektowanych sieci parowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
- b) wykorzystania energii elektrycznej,
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;

3) dopuszcza się korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii;

4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne.

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej niskiego ciśnienia w ulicach: Poleskiej (1KD-G), ul. Jagienki (poza granicami planu), H. Sienkiewicza (2KD-Z), Fabrycznej (5KD-L), Nowogródzkiej (3KD-L), Ciepłej (4KD-L), Ogrodowej (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych sieci gazowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
- b) stosowanie gazów opałowych z uwzględnieniem § 33 pkt 4.

§ 35. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-EC i RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,
- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych z istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- c) dostawę energii elektrycznej do odbiorów z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 1049, 20, 252, 856, 115, 751, 1119, 1364, 365, 79, 1747 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z uwzględnieniem § 7 ust. 4.**

§ 36. 1. Ustala się **obsługę telekomunikacyjną** w zakresie:

- 1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
 - 2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
 - 3) łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.
2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 37. 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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1UOS** przeznacza się pod zabudowę **usługową z zakresu kultu religijnego** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

- 1) usługi z zakresu zamieszkania zbiorowego – np: budynek plebanii, dom zakonny, dom pielgrzyma,
- 2) inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,2 maksimum 1,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 9 m,
- e) dachy – płaskie lub wielospadowe,
- f) miejsca postojowe:

- dla budynku, o którym mowa w § 12 ust. 1 pkt 1 – nie ustala się,
- w pozostałych przypadkach - zgodnie z § 28 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych.

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

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

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2UO** przeznaczony pod zabudowę **usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, 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, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5 maksimum 1,2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 40. 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 częściach terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) „ZP” - zieleń urządzoną;
- 2) „KPL” - plac ogólnodostępny wraz z zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy - minimum 1, maksimum 1,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” i „KPL” – minimum 50 %,
 - dla pozostałej części terenu – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 40 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 28 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

5. Na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” i „KPL”, o których mowa w ust. 2:

1) 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 rzeźb, akcentów plastycznych, oświetlenia oraz innych elementów wyposażenia i wystroju, o ujednoliconym charakterze,
- c) przebudowę, remont i modernizację nawierzchni;

2) zakazuje się budowy budynków.

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).

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1.4.1U** i **1.4.2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust.2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.5UO** 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, jako przeznaczenie uzupełniające, 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, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,4 maksimum 1,1,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust.2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.1UOZ** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu opieki zdrowotnej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” jako przeznaczenie uzupełniające ustala się zieleń urządzoną.

3. Na części terenu, o którym mowa w ust.2 dopuszcza się lokalizację:

- 1) garażu podziemnego,
- 2) obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z garażem podziemnym.

4. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu.

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

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

7. 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 60 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1 maksimum 2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 25 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust.1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i drogi wewnętrznej.

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

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, 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, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 25 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust.1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.3MW,U przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i 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, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy - minimum 1 maksimum 4,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 25 m,
- e) dachy – płaskie, w przypadku rozbudowy budynku , o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 1, typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust.1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na odcinkach oznaczonych literami a-b.

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).

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.4U** 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, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy - minimum 1, maksimum 2,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków - maksimum 25 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust.1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

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).

§ 47. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **3.1MW,U, 3.2MW,U, i 3.3MW,U**, przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu 3.2MW,U – maksimum 40 %,
 - dla terenów 3.1MW,U i 3.3MW,U – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy:

- dla terenu 3.2MW,U - minimum 0,7, maksimum 1,
 - dla terenów 3.1MW,U i 3.3MW,U – minimum 2, maksimum 3,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 20 m,
 - e) dachy – płaskie,
 - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust.1;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,
- 3) zabudowę wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w formie pierzejowej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

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).

§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.4UO** 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, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 80 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,7, maksimum 1,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 20 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - nie ustala się,

- w pozostałych przypadkach zgodnie z § 28 ust.1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zabudowę wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w formie pierzejowej.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

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

§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.5UOZ** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu opieki zdrowotnej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z podstawowym przeznaczeniem 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, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 0,8,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust.1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1MW** 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 usługi:

- 1) w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z § 8 ust. 2.

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

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

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy:
 - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 1 maksimum 4,5,
 - na pozostałym terenie - minimum 0,7, maksimum 2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków:
 - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum 35 m,
 - na pozostałym terenie - maksimum 17 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust.2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej, z zachowaniem jej obecnych wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej.

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).

§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.2U,MW** przeznacza się **pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. 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 60%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,7, maksimum 4,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum 16 m,
- na pozostałym terenie - maksimum 20 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust.1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) realizację usług co najmniej w parterach budynków od strony ul. Sienkiewicza;

4) zabudowę wzdłuż obowiązującej linii zabudowy projektować w formie pierzejowej.

4. Zakazuje się lokalizacji wyrzutni spalin z garażu podziemnego na poziomie terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

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

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

§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.3ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** 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 zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%;
- 2) nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych;
- 4) powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z ogólnodostępnymi ciągami pieszymi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) 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);
- 2) lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia oraz murków, rzeźb, fontann, akcentów plastycznych itp.

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

- 1) lokalizacji miejsc postojowych,
- 2) 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 w związku z uchwaleniem planu.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 54. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały Rady Miejskiej Białegostoku:

- 1) Nr XLV/523/05 z dnia 25 lipca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej



i Nowogródzkiej) (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 191, poz. 2176, z 2008 r. Nr 153, poz. 1488, z 2016 r. poz. 4933 i 4935);

2) Nr IX/72/11 z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ulicy Wasilkowskiej i Traugutta) (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 133, poz. 1497, z 2017 poz. 1620).

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mariusz Krzysztof Gromko

DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI

Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

RADCA PRZEMYSŁOWY

Janina

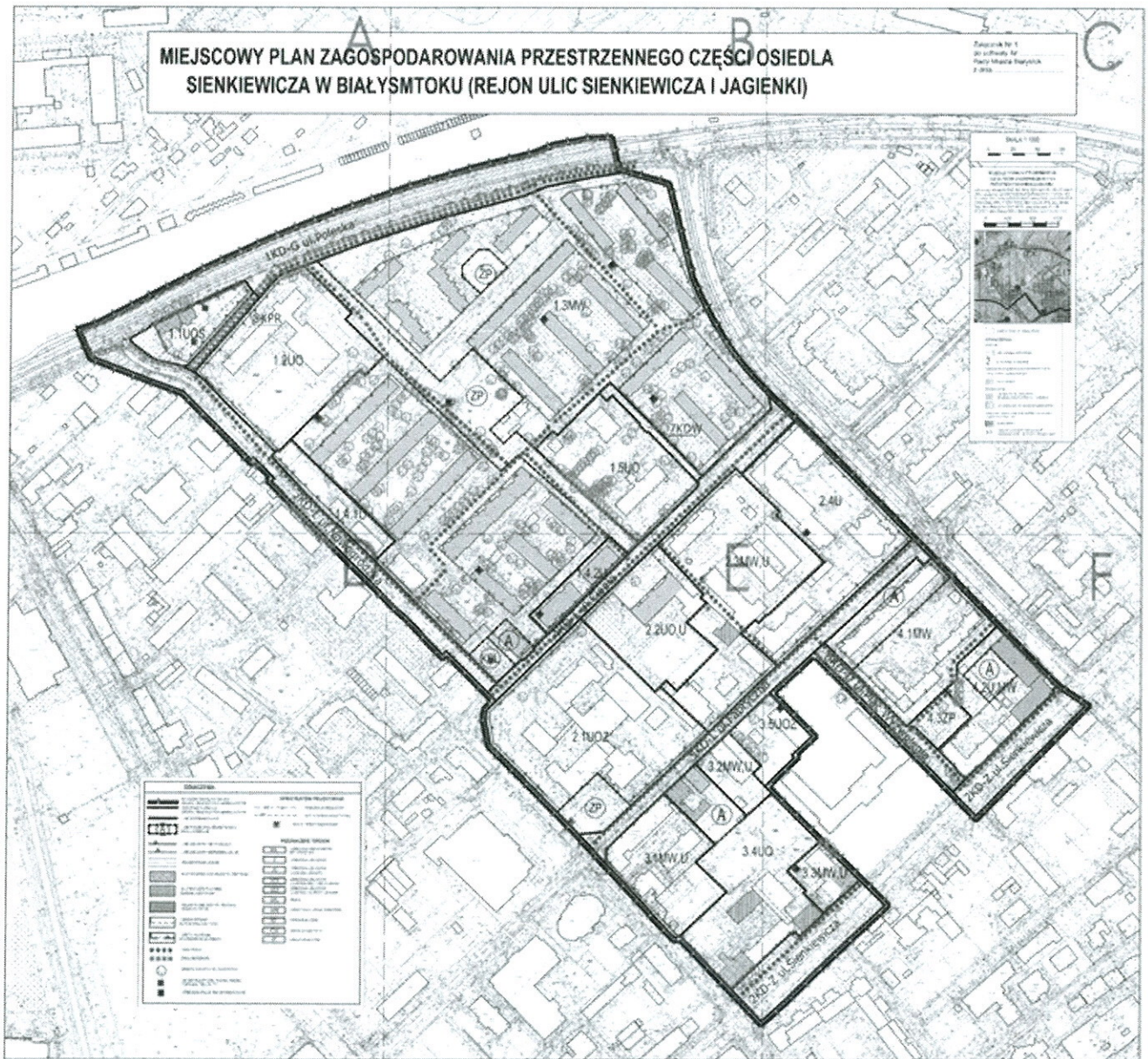
PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

SEKRETARZ MIASTA

Krzysztof Marek Kamyński
09.10.2018

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Białystok
z dnia.....2018 r.



PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

**DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI**

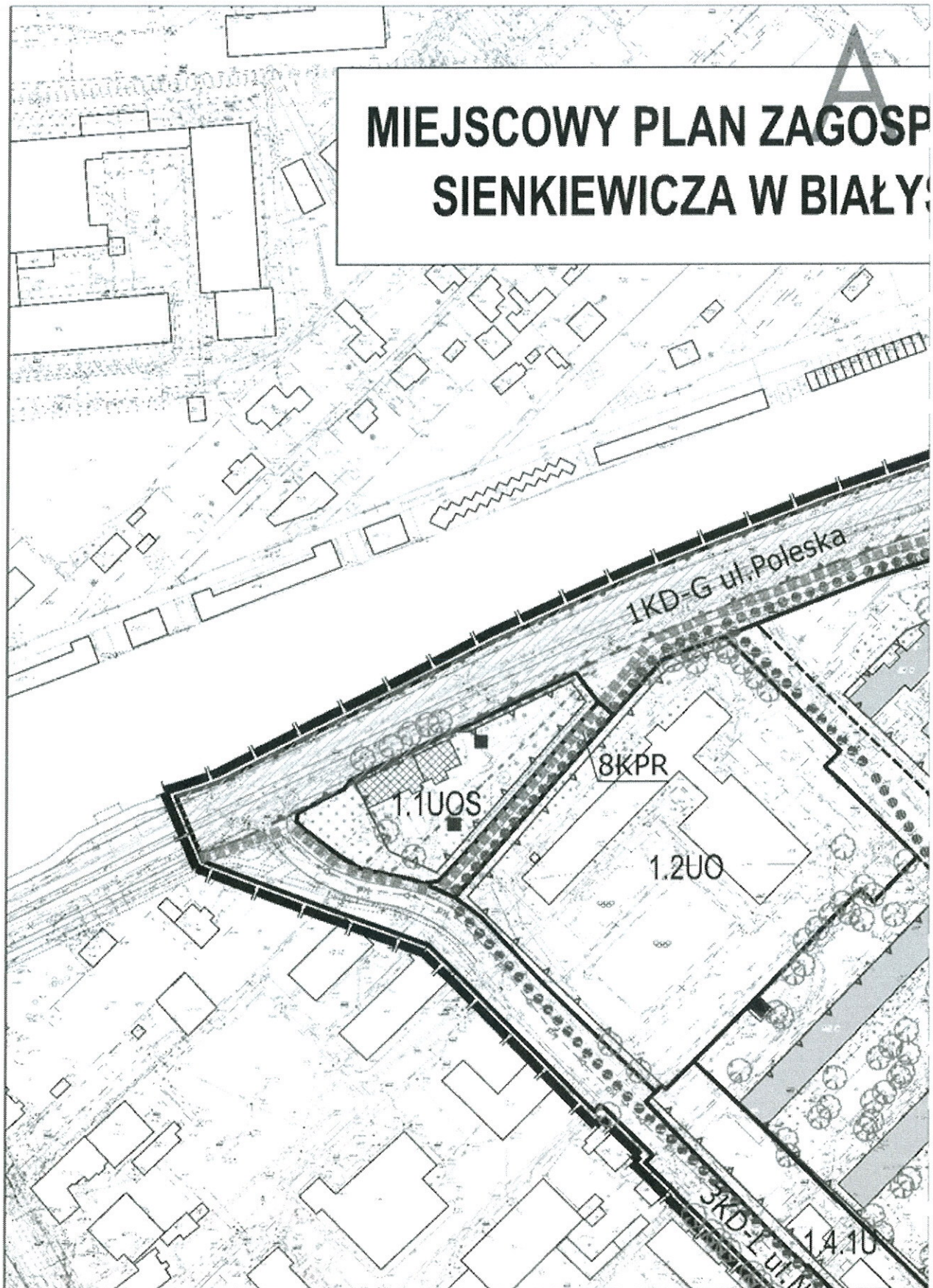
Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

SEKRETARZ MIASTA

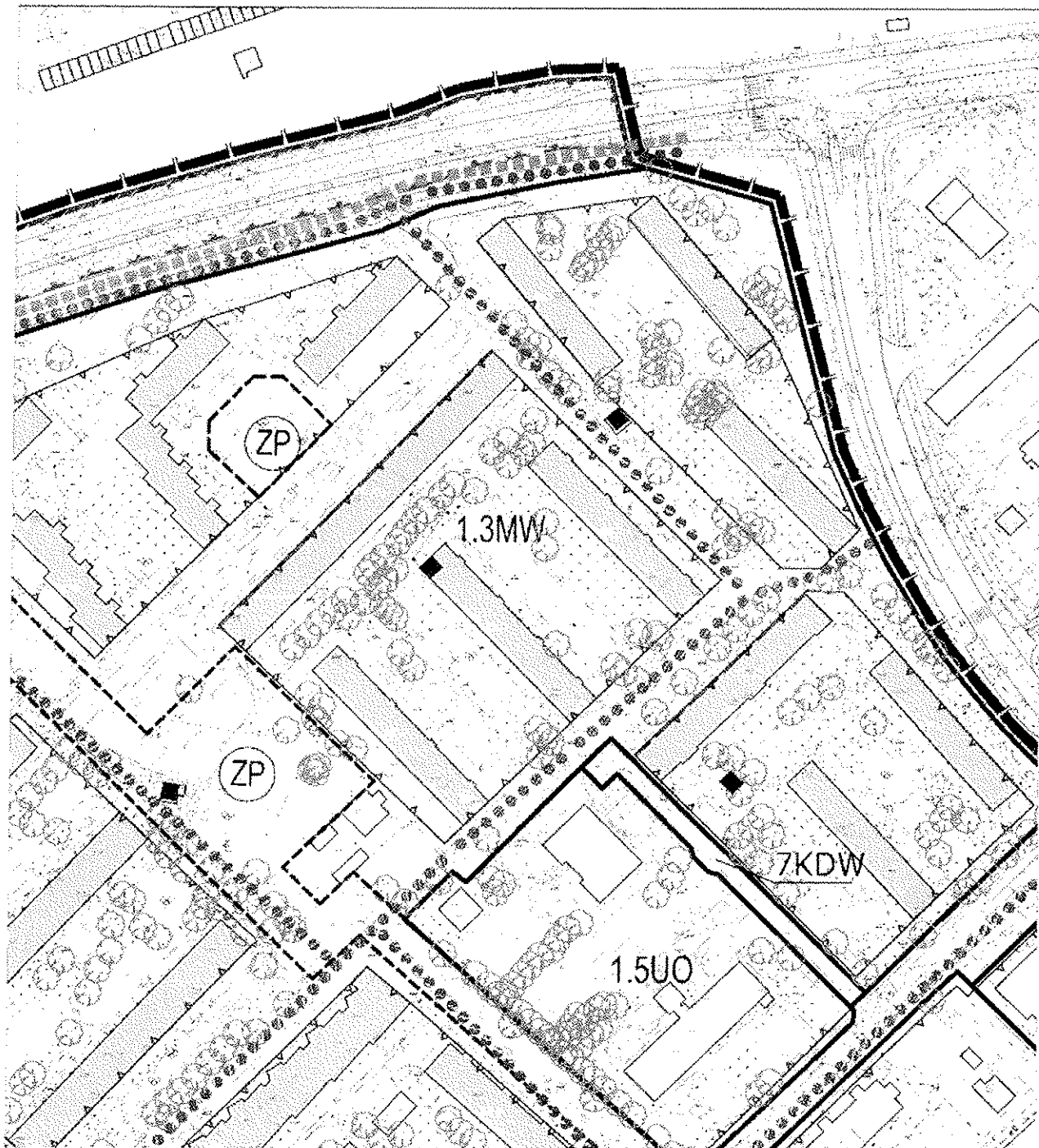
Krzysztof Marek Karpieszuk

01.10.2018

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSP SIENKIEWICZA W BIAŁYM



ODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI O SMTOKU (REJON ULIC SIENKIEWICZA I JAGIE

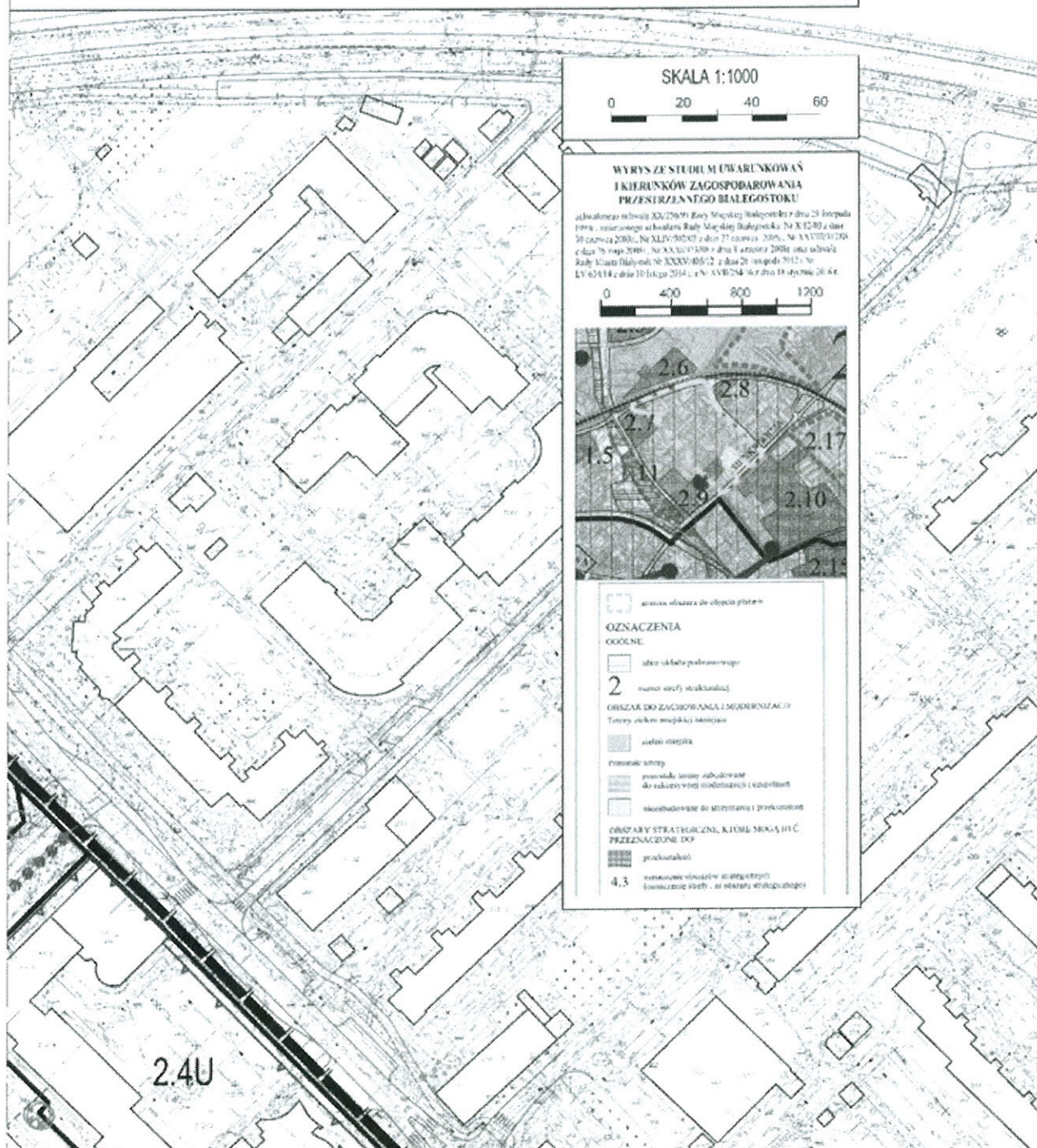


24

OSIEDLA ENKI)

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Białegostok
z dnia

C



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁEGOSTOKU

uchwała nr 102/2009 Rady Miasta Białegostok z dnia 23 listopada 1999 r., zmniejszone uchwałą Rady Miasta Białegostok Nr XLIX/2003 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/2005 z dnia 17 czerwca 2005 r., Nr XXVIII/2008 z dnia 18 maja 2008 r., Nr XXIX/2008 z dnia 1 sierpnia 2008 r., uchwała Rady Miasta Białegostok Nr XXXV/2012 z dnia 26 sierpnia 2012 r., Nr LV/2014 z dnia 10 lipca 2014 r., Nr XXV/2014 z dnia 18 sierpnia 2014 r.

0 400 800 1200

OZNACZENIA
OGÓLNE

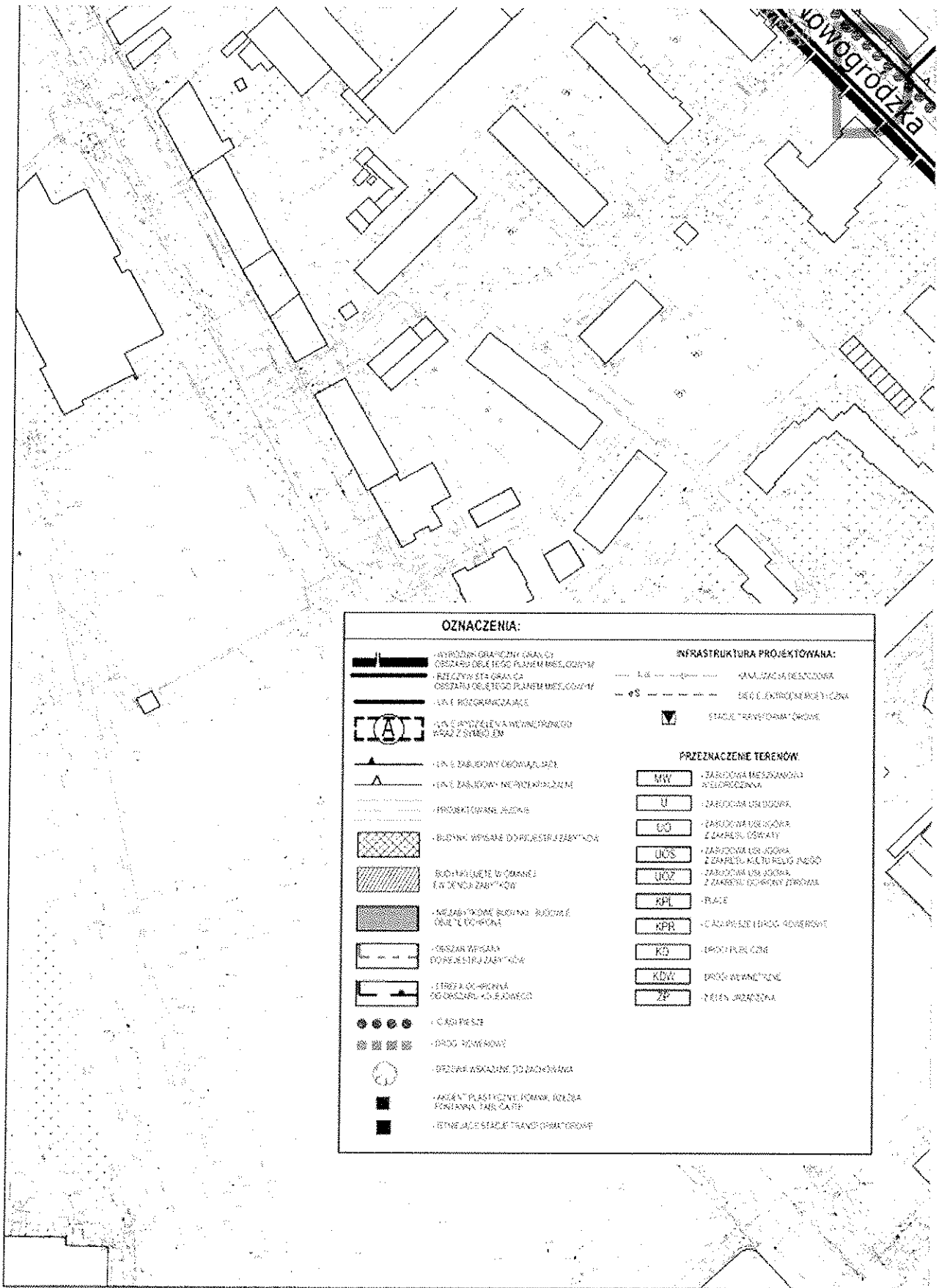
- strefa obszaru do objęcia planem
- strefa obszaru planowanego
- 2 numer strefy strukturalnej

ORZĄDZAK DO ZAGOSPODAROWANIA I UWARUNKOWAŃ
Tereny ochrony krajobrazu i zieleńców

- strefa miasta
- tereny ochrony krajobrazu
- obszary ochrony krajobrazu do zakreślenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- obszary wyznaczone do urządzenia i przekształcenia

OBZARY STRATEGICZNE, KTORE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE DO

- przekształcenia
- 4.3 wykonania planów strategicznych i koncepcji strefy, w obszarach strategicznych



OZNACZENIA:

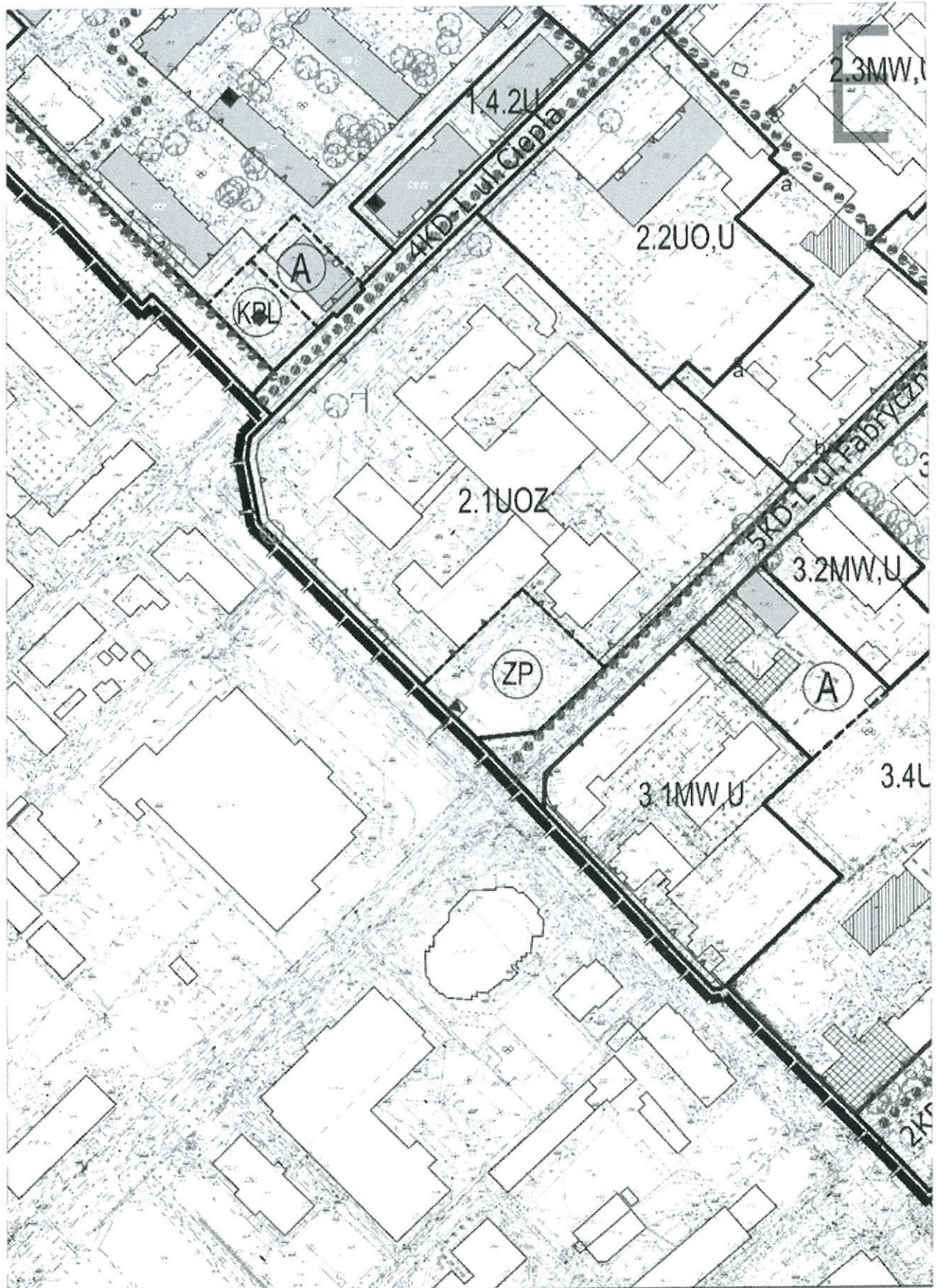
- WYPOSDON GRANICZNY GRANICZNY ODDZIAŁU OBLĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- PRZECIWNOSTRÓJNY GRANICZNY ODDZIAŁU OBLĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA PROGRAMOWA
- LINIA OGRANICZENIA WYKONAWCZEGO WRAZ Z SYMBOLEM
- LINIA ZABUDOWY OGRANICZAJĄCA
- LINIA ZABUDOWY NIEOGRANICZAJĄCA
- PROJEKTOWANA SZCZEGÓLNA
- BUDYNEK WPISANE DO PRZEKŁADANIA
- BUDYNEK WŁASNY W ODDZIALE I W ODDZIALE ZABUDOWY
- WZDŁUŻNIE BUDYNKI BUDOWANE OBLĘTŁO W ODDZIALE
- OBRZĘB WYSIŁAJĄCY DO PRZEKŁADANIA
- LINIA OGRANICZENIA ODDZIAŁU OBLĘTEGO
- CIĄGI PRZEŚCI
- PROJEKTOWANE
- BEZPIECZNAŚĆ DO DOKONYWANIA
- WSKAZANIE PŁASZCZYZNY POWIĄZANIA KONSTRUKCYJNEGO
- LINIA OGRANICZENIA STACJE TRANSFORMATOROWE

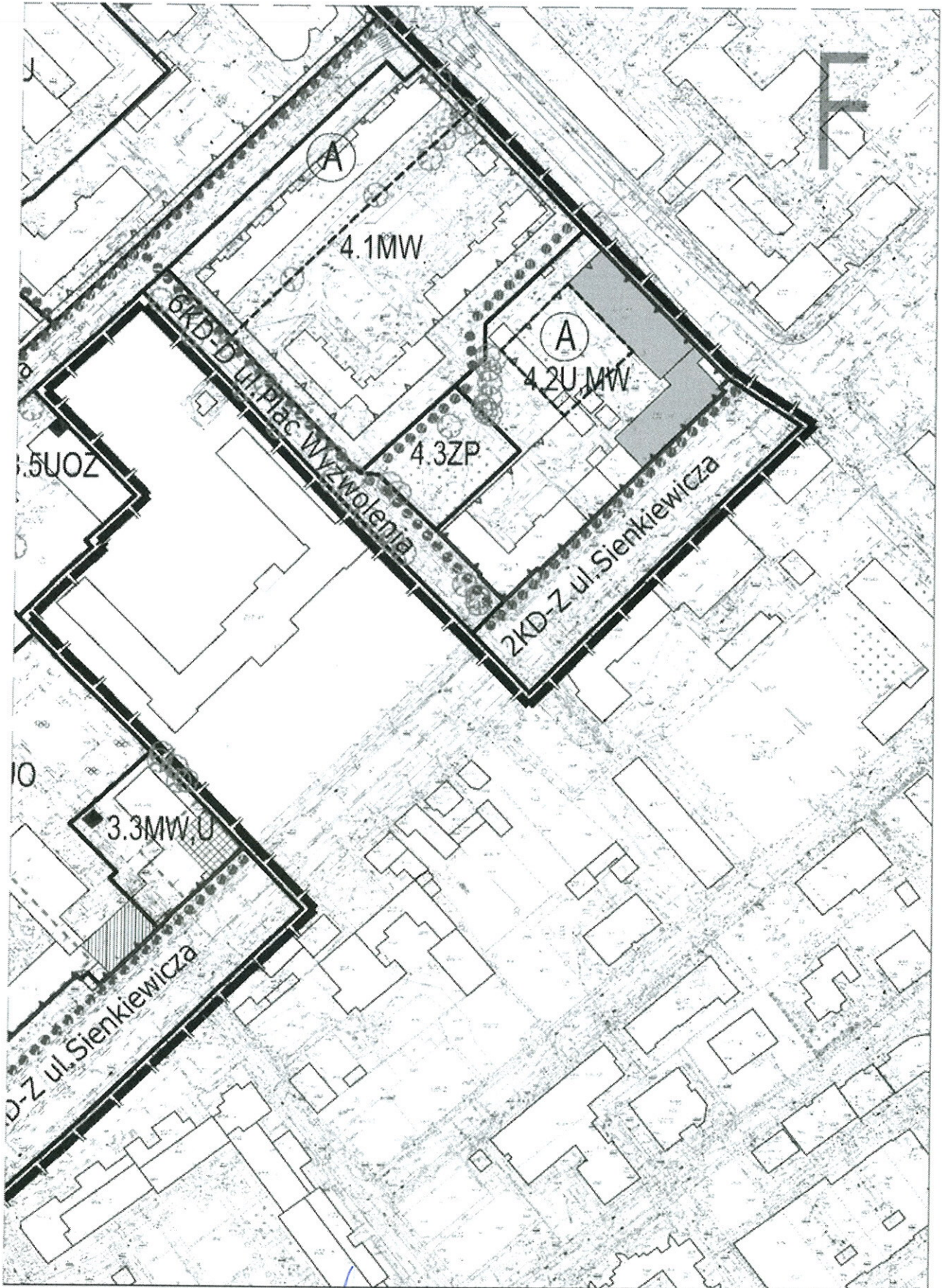
INFRASTRUKTURA PROJEKTOWANA:

- LINIA KANALIZACJA DESZCZOWA
- LINIA KANALIZACJA WYPOSAŻENIA
- STACJE TRANSFORMATOROWE

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW** - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELKOPŁACZKOWA
- U** - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UO** - ZABUDOWA USŁUGOWA Z ZAKRESEM USŁUG
- UCS** - ZABUDOWA USŁUGOWA Z ZAKRESEM USŁUG I ZAKRESEM USŁUG
- UCOZ** - ZABUDOWA USŁUGOWA Z ZAKRESEM USŁUG I ZAKRESEM USŁUG
- RPL** - TEREN
- KPR** - CIĄGI PRZEŚCI I CIĄGI WODNE
- KO** - PROJEKTOWANE
- KD** - PROJEKTOWANE
- ZP** - TEREN ZABUDOWY





DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI

[Signature]
Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

PREZYDENT MIASTA

[Signature]
SEKRETARZ MIASTA
Tadeusz Truskolaski

[Signature]
Krzysztof Marek Karpieszuk
09.10.2018

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2018 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Sienkiewicza i Jagienki)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

I. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:

- 1) uzupełnienia treści § 50 o zapis dotyczący maksymalnego odsunięcia projektowanej zabudowy na działce nr 215 od budynku przy ul. Jagienki 1 oraz wykluczenia możliwości realizacji budynków po granicy z działką nr 1346;
- 2) doprecyzowania zakresu możliwości lokalizacji usług do usług nieuciążliwych np: administracji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty, nauki, usług projektowych, apteki itp., na terenie oznaczonym symbolem 4.2U,MW;
- 3) wprowadzenia zapisu o możliwości realizacji na terenie 4.2U,MW tylko usług nieuciążliwych;
- 4) zwiększenia na terenie 2.3MW,U maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 5,5 lub zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 4,0 i wprowadzenia zapisu definiującego intensywność kondygnacji nadziemnych;
- 5) ograniczenia możliwości nadbudowy budynku przy ul. H. Sienkiewicza 71/73 do części budynku określonej w treści uwagi oraz zachowania pozostałej części budynku w dotychczasowej wysokości;
- 6) ograniczenia poziomu hałasu i przenikania spalin do mieszkań w budynku przy ul. Jagienki 1, w sposób określony w treści uwagi;
- 7) usunięcia ustalenia dotyczącego zachowania wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych w budynku przy ul. H. Sienkiewicza 71/73.

II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 20 % całkowitej powierzchni użytkowej na terenie oznaczonym symbolem 2.4U;
- 2) ustalenia wskaźnika miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 4.1MW, z uwzględnieniem miejsc istniejących w otaczających ulicach;
- 3) wprowadzenia dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na działce nr 215 (teren oznaczony symbolem 4.2U,MW) obowiązku wykonania części miejsc postojowych w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;
- 4) ograniczenia nadbudowy istniejącego budynku na działce nr 215 (teren oznaczony symbolem 4.2U,MW) tylko do części położonej wzdłuż ul. Sienkiewicza, bez możliwości nadbudowy wzdłuż ul. Jagienki;
- 5) wprowadzenia zapisu ograniczającego hałas oraz uniemożliwiającego przenikanie spalin z garaży w zabudowie na terenie 4.2U,MW do mieszkań w budynku przy ul. Jagienki 1, poprzez zakaz lokalizacji wentylatorów, urządzeń do klimatyzacji oraz wyrzutni spalin na ścianach budynku i na dachu budynku oraz garażu podziemnego od strony z działki nr 1346;
- 6) ustalenia dla nowej zabudowy na terenie 4.2U,MW części miejsc postojowych jako ogólnodostępnych;
- 7) zwiększenia na terenie 2.3MW,U wskaźnika powierzchni zabudowy do maksimum 70 %;
- 8) zmniejszenia na terenie 2.3MW,U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową do minimum 15%;

- 9) zwiększenia na terenie 2.3MW,U maksymalnej wysokości budynków do 29 m;
- 10) likwidacji ciągu pieszego na terenie 2.3MW,U;
- 11) wykreślenia zapisu w § 7 ust. 2 pkt 1: „niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku”;
- 12) usunięcia oznaczenia na rysunku planu drzew szczególnie wartościowych na terenie 2.3MW,U;
- 13) utrzymania obecnych parametrów zagospodarowania i zabudowy działki nr 215;
- 14) wprowadzenia na działce nr 215 zakazu lokalizacji budowli po granicy z działkami nr 214/1, 214/2, 214/3, 214/4;
- 15) wprowadzenia zakazu realizacji inwestycji po granicy z działkami 214/3 i 214/4 (przy ul. Sienkiewicza);
- 16) ustalenia nakazu uzgodnienia z zarządcą infrastruktury wykonania robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego;
- 17) ustalenia zakazu lokalizowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 18) ustalenia zakazu odprowadzenia ścieków na sąsiednie tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 19) ustalenia zakazu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na sąsiednie tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 20) wykluczenia na terenie 4.2U,MW możliwości lokalizacji wymienionych w treści uwagi usług uciążliwych określonych w załącznikach do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD-2007);
- 21) ustalenia obowiązku lokalizowania urządzeń technicznych takich, jak klimatyzatory i wentylatory wyłącznie na dachach budynków na działce nr 215 lub na elewacjach budynku od strony ul. Jagienki i ul. Sienkiewicza.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

SEKRETARZ MIASTA

Krzysztof Marek Karpiuszuk

DYREKTOR

DEPARTAMENTU URBANISTYKI

Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2018 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Sienkiewicza i Jagienki) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą za 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI

Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

RADA

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

SEKRETARZ MIASTA

Krzysztof Marek Karpieszuk

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 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Sienkiewicza i Jagienki) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXII/511/17 Rady Miasta Białystok z dnia 27 lutego 2017 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy) oraz graficznej (rysunek projektu planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Na niewielkich częściach terenu objętego projektem planu obowiązują obecnie ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej) uchwalonego uchwałą Nr XLV/523/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 191, poz. 2176, z 2008 r. Nr 153, poz. 1488, z 2016 r. poz. 4933 i 4935);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ulicy Wasilkowskiej i Traugutta) uchwalonego uchwałą Nr IX/72/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 133, poz. 1497, z 2017 poz. 1620);

w których tereny te przeznaczone są pod fragmenty układu drogowego.

W "Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" opracowanej w październiku 2014 r. nie stwierdzono potrzeby aktualizacji planu obejmującego przedmiotowy obszar. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu m.in. sukcesywną weryfikację obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne. Przeprowadzona weryfikacja wykazała konieczność aktualizacji tego opracowania planistycznego. W związku z powyższym projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy. Projekt uchwały w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białegostoku został przedstawiony na LXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 października 2014 r. Radni uchwały nie podjęli.

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

Obszar objęty projektem planu jest w znacznym stopniu zagospodarowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową, w tym z zakresu użyteczności publicznej, oraz szczytkową zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności określenia parametrów i sposobu kształtowania zabudowy – z utrzymaniem skali ulicy Sienkiewicza, a także zasad i zakresu przekształceń zabudowy istniejącej, w tym zabudowy zabytkowej.

Obszar objęty planem wymagał określenia sposobu zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych, w tym zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej, wyznaczenia ogólnodostępnych ciągów pieszych i ich powiązań, weryfikacji wskaźników i lokalizacji miejsc postojowych, obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru.

Teren objęty opracowaniem, położony jest w centrum miasta i w związku z tym stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej. Na przedmiotowym obszarze utrzymano istniejące funkcje. Określono zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz objęto ochroną obiekty zabytkowe, obiekty wartościowe nie będące zabytkami oraz istniejące, ukształtowane zespoły zabudowy. W planie założono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych oraz ograniczenie przekształceń zabudowy istniejącej. Określono zasady zagospodarowania i rozbudowy istniejącego szpitala (MSWiA) w rejonie ulic: Ciepłej, Ogrodowej i Fabrycznej, a także zakres przekształceń funkcjonalno-przestrzennych na terenie istniejących usług z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego w rejonie ulicy Ciepłej (obecnie Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania). Ustalono zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych i terenów zieleni urządzonej.

Opracowanie projektu planu poprzedziły prace studialne i analizy. Rozpoznano stan środowiska (rozpoznanie

zasobu istniejącej zieleni), przydatność terenów do zabudowy, uwarunkowania prawne i przestrzenne. Zbadano również potrzeby terenowe miasta Białegostoku pod rozwój zabudowy oraz możliwości finansowe gminy związane z realizacją układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r., większość przedmiotowego obszaru znajduje się na terenach oznaczonych na załączniku graficznym do Studium „Polityka przestrzenna” jako tereny niezabudowane – do utrzymania i przekształceń oraz tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień.

Niewielka część obszaru objętego projektem planu oznaczona została w studium jako obszary strategiczne, które mogą być przeznaczone do przekształceń i oznaczona symbolem 2.9 – „obszar częściowych przekształceń zabudowy i zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem wymiany zabudowy substandardowej. Obowiązek kształtowania przestrzeni publicznych i ustalenia precyzyjnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przyległych (...)”.

Analizowany obszar znajduje się w strefie strukturalnej – nr 2. Funkcje podstawowe tego obszaru to: mieszkalnictwo, usługi, handel, produkcja, przetwórstwo i rzemiosło; funkcje wykluczone to: przemysł uciążliwy oraz szczególnie szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym, w tym z Radą Osiedla Sienkiewicza. 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm).

Projekt planu był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu - po raz pierwszy w dniach od 16 listopada do 06 grudnia 2017 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 20.12.2017r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 11/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 08 stycznia 2018 r., zmienionym zarządzeniem Nr 662/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 maja 2018 r. Uwzględniono 5 uwag, nieuwzględniono w części 4 uwag, a 19 uwag nieuwzględniono w całości.

W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie powtórzono uzgodnienia. Ponownie, w zakresie wprowadzonych zmian, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07 do 28 maja 2018 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 11 czerwca 2018 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 762/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 czerwca 2018 r. Uwzględniono 2 uwagi, nieuwzględniono w części 3 uwag, a 2 uwagi nieuwzględniono w całości.

W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie powtórzono uzgodnienia. Ponownie, w zakresie wprowadzonych zmian, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia do 13 września 2018 r. W przewidzianym ustawowo terminie do 27 września 2018 r. nie wniesiono uwag.

Ostatecznie, po trzykrotnym wyłożeniu projektu planu, 7 uwag zostało uwzględnionych, 7 uwag częściowo nieuwzględniono, a 21 nieuwzględniono w całości. Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag-numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w części:

Ad. pkt 1

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej wykluczenia możliwości realizacji budynków na działce nr 215 po granicy z działką nr 1346, poprzez wprowadzenie zapisu uniemożliwiającego w określonych przypadkach podnoszenia istniejącej rzędnej terenu.

Uwagi nieuwzględniono w części dotyczącej uzupełnienia zapisów § 50 (dział ustaleń szczegółowych planu).

Ograniczenia, o których mowa w uwadze, są już zawarte na rysunku oraz w dziale przepisów ogólnych projektu

planu. Na rysunku projektu planu wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy co uniemożliwi zabudowę, która byłaby bliżej nieruchomości nr 1346 niż ta, która już istnieje. Linia ta poprowadzona została po ścianie istniejącego głównego budynku, tak by w sposób maksymalny, a jednocześnie uzasadniony i racjonalny, ograniczyć możliwość rozbudowy i budowy po granicy z działką nr 1346.

Weryfikacja ustaleń planu nastąpiła w odniesieniu do zapisów dotyczących sytuowania podziemnych części budynków, zlokalizowanych poza liniami zabudowy, a przekraczających istniejący poziom terenu.

Ad. pkt 2 i 3

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej wprowadzenia w projekcie planu zapisu ograniczającego uciążliwości, które mogą być związane z funkcją usługową.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej wprowadzenia w projekcie planu dodatkowych precyzyjnych zapisów ograniczających możliwości lokalizowania usług, w tym wyszczególnienia ich jako: administracji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty, nauki, usług projektowych, apteki itp.

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Jego środowisko ma charakter typowy dla obszarów silnie zurbanizowanych, co predysponuje również przedmiotowy teren do lokowania funkcji usługowej.

Stopniowe przekształcanie funkcjonalne centrum miasta – poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych funkcji usługowych wzdłuż ważnych przestrzeni publicznych, ma na celu ożywienie ścisłego centrum Białegostoku i kreowanie miejskiego charakteru tej części miasta.

Należy też mieć na względzie, że projekt planu zawiera już katalog usług wykluczonych, stosowany w podobnej formie we wszystkich dokumentach planistycznych sporządzanych dla obszaru śródmieścia.

Ad. pkt 4

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 4,5.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej wprowadzenia zapisu definiującego intensywność kondygnacji nadziemnych oraz zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 5,5.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 27 sierpnia 2013 r. II SA/Wr 475/ 13 Rada Gminy nie jest uprawniona do regulowania, czy też doprecyzowania, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sposobu ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi ustawowej.

W projekcie planu na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy kształtuje się od 1 do 4,5. Nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia dla pojedynczego terenu wartości wyższych niż wynika to z charakteru osiedla oraz jego dotychczasowego zagospodarowania.

Ad. pkt 5

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zweryfikowania maksymalnej wysokości nowej zabudowy na terenie o symbolu 4.2U,MW.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zakazu nadbudowy budynku przy ul. H. Sienkiewicza 71/73 od strony terenu o symbolu 4.1MW, zgodnie z treścią uwagi.

Propozycja nadbudowy tylko części istniejącego budynku jest nieuzasadniona. Ze względu na formę budynku oraz wystrój architektoniczny i kompozycję elewacji, schodkowe kształtowanie wysokości budynku poprzez fragmentaryczną nadbudowę jest niewłaściwe (co wyjaśniono w uzasadnieniu zawartym w Zarządzeniu Nr 11/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 08 stycznia 2018 r.).

Jednak w celu ograniczenia ewentualnych uciążliwości, na terenie 4.2U,MW - od strony terenu o symbolu 4.1MW – obniżono maksymalną wysokość nowej zabudowy realizowanej w głębi działki do obecnej uśrednionej wysokości budynku przy ul. H. Sienkiewicza 71/73 oraz budynku przy ul. Jagienki 1.

Ad. pkt 6

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej wprowadzenia zakazu lokalizowania wyrzutni spalin na terenie 4.2U,MW poza linią zabudowy poprowadzoną od strony terenu 4.1MW.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej:

- obowiązku lokalizowania wyrzutni spalin na dachu istniejącego budynku przy ul. H. Sienkiewicza 71/73,
- wprowadzenia zakazu lokalizowania wyrzutni spalin na elewacji budynku od strony budynku przy ul. Jagienki 1.

Obowiązek lokalizowania wyrzutni spalin wyłącznie na dachach budynków może doprowadzić do sytuacji, w której prawidłowa realizacja montażu niezbędnych urządzeń technicznych będzie niemożliwa. Taki zapis może być wprowadzony jako dopuszczenie, ale nie ustalenie planu.

Budynek przy ul. H. Sienkiewicza 71/73 został objęty ochroną planistyczną, dodatkowo jego dwie główne elewacje stanowią pierzeję ważnych ulic śródmiejskich. Wpłynęło to na charakter zapisów planistycznych, które ograniczają możliwości swobodnego inwestowania i projektowania. Wprowadzenie kolejnych ograniczeń, w tym dotyczących urządzeń technicznych może spowodować, że realizacja ewentualnych inwestycji na przedmiotowym terenie, przy spełnieniu wymagań zawartych w przepisach odrębnych, nie będzie możliwa.

Dodatkowo trzeba mieć na względzie, że zapisy dotyczące lokalizowania urządzeń technicznych, w znacznie mniej rygorystycznej formie, funkcjonują w opracowaniach planistycznych i nie powodowały wątpliwości i kontrowersji.

Ad. pkt 7

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej umożliwienia powiększenia otworów okiennych i drzwiowych w budynku przy ul. Sienkiewicza 71/73 na elewacji usytuowanej bezpośrednio od strony ul. Jagienki.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej usunięcia całego zapisu zawartego w § 14 ust. 4 pkt 1 lit. a. dotyczącego ustalenia zachowania wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych.

Budynek zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic H. Sienkiewicza i Jagienki, został wzniesiony w latach 50., posiada charakterystyczny dla tego okresu wystrój architektoniczny i kompozycję elewacji, detal architektoniczny oraz jednakową wysokość, pozbawioną uskoków, dominat itp. W celu zachowania ww. cech, przedmiotowy budynek w projekcie planu objęto ochroną. Ochrona ta realizowana jest poprzez odpowiednie zapisy planistyczne, dzięki którym zachowane zostaną najbardziej wartościowe elementy. Tak więc usunięcie całego zapisu przeczyłoby celowości objęcia ochroną przedmiotowego budynku.

Ustalenia projektu planu zostały zmodyfikowane, tak by umożliwić realizację przyjętych dla tego terenu funkcji usługowych i mieszkaniowych, spełniając wymagania zawarte w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy jednoczesnym zachowaniu wartości architektonicznych budynku.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w całości:

Ad. pkt 1

Projekt planu zakłada umożliwienie realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach wykorzystywanych dotychczas jako mieszkaniowe lub niezainwestowanych. Natomiast teren o symbolu 2.4U stanowi spójny planistycznie i funkcjonujący od wielu lat zespół budynków o znaczących gabarytach i funkcji wyłącznie usługowej.

Ze względu na lokalizację w zabudowie śródmiejskiej oraz istniejące zagospodarowanie omawiany teren predysponowany jest do zabudowy usługowej. Zapisy ustalające na przedmiotowym terenie realizację szeroko rozumianej zabudowy usługowej dają duże możliwości inwestycyjne (w tym np. usługę z zakresu zamieszkania zbiorowego). Podstawowe przeznaczenie terenu nie zmienia się w stosunku do obecnego stanu.

Dodatkowo trzeba mieć na względzie, że przedmiotowy teren jest zagospodarowany w sposób charakterystyczny dla funkcji usługowej, tj. duża część terenu jest utwardzona, wskaźnik terenu biologicznie czynnego jest bardzo niski, natomiast funkcji mieszkaniowej, ze względu na jej specyfikę, towarzyszą takie urządzenia jak np. plac zabaw oraz miejsca rekreacji. W związku z tym dopuszczenie jej przy obecnych uwarunkowaniach byłoby nieuzasadnione.

Ad. pkt 2

Z orzecnictwa sądów dotyczącego realizacji miejsc postojowych wynika, że inwestor zobowiązany jest



zabezpieczyć je na działce, do której posiada tytuł prawny (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 14.11.2007 r. II OSK 1498/06 oraz z 7.9.2012 r. II OSK 864/11). Jednakże uwzględniając obecne zagospodarowanie działek oraz możliwość korzystania z miejsc postojowych znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic, w poszczególnych, uzasadnionych przypadkach w zapisach planistycznych (§27 ust. 2) nie określano minimalnego wskaźnika tych miejsc. Tak więc postulat zawarty w uwadze został spełniony w projekcie planu przy zachowaniu przepisów wymaganych prawem.

Należy mieć na względzie, że miejsca postojowe realizowane w pasach drogowych jako inwestycje celu publicznego są miejscami ogólnodostępnymi, co uprawnia do korzystania z nich wszystkich użytkowników, i nie mogą być przyporządkowane, w formie zapisów planistycznych, poszczególnym inwestycjom.

W związku z powyższym ustalenie miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w granicach własnej działki, z uwzględnieniem miejsc istniejących w otaczających ulicach, w inny sposób niż jest to zawarte w projekcie uchwały, nie jest możliwe.

Ad. pkt 3 i 6

Śródmieście jest obszarem silniej zurbanizowanym niż pozostałe części miasta, a jego zabudowa powinna charakteryzować się zarówno wysoką jakością rozwiązań architektonicznych i materiałowych jak i odpowiednią intensywnością. Drogi publiczne realizowane są w tej części miasta, w sposób uwzględniający zapewnienie miejsc postojowych ogólnodostępnych. Mając na względzie powyższe oraz fakt, że większość działek jest już zabudowana, a miejsca postojowe urządzone w pasach drogowych są ogólnodostępne, w planach miejscowych sporządzanych na obszarze śródmieścia, odstąpiono od ustalenia obowiązku urządzania miejsc postojowych w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu. W celu właściwego zabezpieczenia miejsc postojowych dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wskaźniki 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

W związku z powyższym wprowadzenie obowiązku wykonania części miejsc postojowych w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu jest nieuzasadnione.

Ad. pkt 4

Przekształcenia zabudowy w śródmieściu wymagają szczególnych rozwiązań, głównie w zakresie kształtowania architektury.

Budynek zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic H. Sienkiewicza i Jagienki, został wzniesiony w latach 50., posiada charakterystyczny dla tego okresu wystrój architektoniczny i kompozycję elewacji, detal architektoniczny oraz jednakową wysokość, pozbawioną uskoków, dominat i tp. W celu zachowania ww. cech, przedmiotowy budynek w projekcie planu objęto ochroną. Maksymalną wysokość zabudowy dla tego terenu ustalono na 20 m, uwzględniając wysokość budynków znajdujących się w tej samej pierzei wzdłuż ul. H. Sienkiewicza. W związku z powyższym, ze względu na utrzymanie formy zabudowy, będącej kontynuacją obecnego założenia, nie planuje się fragmentarycznego, schodkowego kształtowania wysokości zabudowy.

Jednak należy mieć na względzie, że ustalona wysokość zabudowy jest wartością maksymalną i w przypadku braku możliwości spełnienia wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie będzie wykorzystana.

Reasumując powyższe ograniczenie możliwości zabudowy na działce nr 215 przy ul. Sienkiewicza jest nieuzasadnione.

Ad. pkt 5

Zapisy o treści zawartej w ww. uwadze znajdują swoje odzwierciedlenie w § 106 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: „Garaż znajdujący się w budynku o innym przeznaczeniu powinien mieć ściany i stropy, zapewniające wymaganą izolację akustyczną, o której mowa w § 326, oraz szczelność uniemożliwiającą przenikanie spalin lub oparów paliwa do sąsiednich pomieszczeń, przeznaczonych na pobyt ludzi, usytuowanych obok lub nad garażem.”.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 137 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej": „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.”

W związku z powyższym uznano, że przytoczony przepis Rozporządzenia Ministra Infrastruktury wyczerpuje

żądania wnioskodawców.

Ad. pkt 7

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 14 projektu planu przez powierzchnię zabudowy należy 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.

W projekcie planu na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną zakres maksymalnej wartości powierzchni zabudowy zawiera się pomiędzy 30% a 60%. Tak więc powierzchnia zabudowy ustalona dla terenu o symbolu 2.3MW,U, tj. 60% jest najwyższym wskaźnikiem na obszarze objętym opracowaniem planistycznym.

Należy mieć na względzie, że pomimo, iż jest to obszar zabudowy śródmiejskiej, to projektowana inwestycja będzie się znajdować w granicach już istniejącego osiedla, o określonej, utrwalonej, znacznie niższej intensywności i sposobie zabudowy.

W związku z powyższym ustalanie powierzchni zabudowy na maksimum 70 % nie jest uzasadnione.

Ad. pkt 8

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 przyrodnicze.

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, osób starszych oraz niepełnosprawnych. 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 9

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Jednak należy mieć na względzie, że przedmiotowa jednostka znajduje się w granicach istniejącego osiedla o utrwalonej strukturze i kompozycji przestrzennej, z wyraźnie zaznaczonymi elementami dominującymi i pozostałą zabudową równomiernie rozplanowaną pod względem wysokościowym. Kwestią nadrzędną jest zachowanie zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej m.in. poprzez kształtowanie charakteru zabudowy dostosowanej do zagospodarowania i zabudowy sąsiedniej. Parametry wysokościowe projektowanej zabudowy zostały ustalone na podstawie analiz uwzględniających liczne uwarunkowania przestrzenne oraz są wynikiem wyważenia trudnych do pogodzenia interesów m.in. właścicieli terenu i mieszkańców osiedla. Ustalona w projekcie planu dla terenu o symbolu 2.3MW,U maksymalna wysokość 25 m jest wartością uwzględniającą powyższe uwarunkowania, zwiększanie jej nie ma uzasadnienia.

Ad. pkt 10

Ciągi piesze wyznaczone na obszarze objętym opracowaniem planistycznym są ważnym założeniem urbanistycznym, wiążą tereny mieszkaniowe z układem komunikacyjnym, skwerami, placami oraz obiektami usługowymi, w tym użyteczności publicznej. Ciąg pieszy mający swój przebieg w ramach terenu o symbolu 2.3MW,U jest jedynym traktem w zakresie tej jednostki urbanistycznej, który umożliwi mieszkańcom komunikację pieszą nie tylko pomiędzy ul. Ciepła a Fabryczną, ale jest też fragmentem ciągu wyznaczonego pomiędzy ul. Poleską a ul. Sienkiewicza. Ze względu na istniejący stan zagospodarowania i zabudowania działek sąsiednich jest to jedyne miejsce, gdzie można taki ciąg zlokalizować.

Przedmiotowy trakt pieszy został zaprojektowany jako kompozycyjna całość wpisująca się w istniejącą i planowaną strukturę tej części centrum miasta. Stanowi niezbędne uzupełnienie komunikacji pieszej,

umożliwiając mieszkańcom szybkie dotarcie pieszo lub rowerem do najważniejszych celów i poprawiając dostępność w całej dzielnicy.

Z uwagi na jego wymiar funkcjonalny, kompozycyjny i społeczny wprowadzenie ciągów pieszych w projekcie planu uzyskało duże poparcie, w tym pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Nadmienić należy, że na przedmiotowym terenie ciąg pieszy może przebiegać w formie przejścia bramowego, co daje elastyczne możliwości kształtowania przyszłej zabudowy.

Ad. pkt 11

Stopniowe przekształcenia funkcjonalne centrum poprzez m.in.: dopuszczanie funkcji usługowej, ma na celu ożywienie ścisłego centrum Białegostoku i kreowanie miejskiego, wielofunkcyjnego charakteru tej części miasta. Jednocześnie, mając na celu kompleksowy charakter zagospodarowania centrum, wprowadza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Priorytetem jest jednak warunek lokalizacji usług w budynkach z zachowaniem odrębności wejścia do lokali usługowych i wejść do części mieszkalnej. Takí zapis ma na celu oddzielenie wzmożonego ruchu klientów do lokali usługowych od bardziej kameralnej, prywatnej części mieszkalnej budynków. Część usługowa – zależnie od rodzaju realizowanych w niej usług, może być otwarta i funkcjonować nawet do późnych godzin nocnych, a ustalenia planu mają na celu ograniczenie związanych z tym uciążliwości i wyeliminowanie ewentualnych konfliktów funkcjonalnych i społecznych. Takie ustalenie jest również zasadne ze względów bezpieczeństwa – ograniczy dostęp osób postronnych do klatek schodowych w części mieszkalnej budynku.

Z tego względu nakaz stosowania oddzielnych wejść do lokali usługowych od wejść do części mieszkalnej budynku jest uzasadniony pod kątem przyszłego funkcjonowania budynków.

Ad. pkt 12

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 projektowych, istniejący drzewostan został zinwentaryzowany i zwaloryzowany pod kątem estetyki, pokroju i kondycji. Na tej podstawie, m.in. na terenie 2.3MW,U, zostały oznaczone szczególnie wartościowe drzewa przeznaczone do zachowania. Są to pojedyncze drzewa, zlokalizowane na obrzeżach działki, nie uniemożliwiające zagospodarowania tego terenu.

Ad. pkt 13

Z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz ciągłości planowania, porównując z parametrami zagospodarowania i zabudowy na nieruchomościach sąsiednich, nie ma uzasadnienia ograniczenia możliwości inwestycyjnych na działce nr 215 do obecnych parametrów.

Ad. pkt 14 i 15

Na odcinku ulicy Sienkiewicza położonym między ulicami Ogrodową i Jagienki, obudowa ulicy ma uporządkowany, pierzejowy charakter. Budynek zlokalizowany na działce o nr 214/3 sąsiaduje bezpośrednio z budynkiem na działce nr 215, który został objęty ochroną planistyczną. Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy po granicy, gdzie taka zabudowa funkcjonuje od wielu lat, jest nieuzasadnione. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę, że działka nr 214/2 nie figuruje w ewidencji gruntów.

Jednocześnie trzeba mieć na względzie, że zagadnienia związane z budową zacienianiem i przestanianiem regulowane są przede wszystkim przez przepisy wyższej rangi niż plan miejscowy, tj. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, i egzekwowane na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 137 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej": „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.”.

Ad. pkt 16 i 17

Przytoczone w uwadze ustalenia stanowią powielenie zapisów zawartych w:

- Ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 20 kwietnia 2016 r. w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków

dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odsńieźnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Mając na względzie powyższe oraz w myśl § 137 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej": „w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.”.

Z orzecznictwa sądów w powyższym zakresie można przytoczyć fragmenty wyroków:

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 maja 2008 r. III SA/Wr 204/08: „W uchwale nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń. Naruszenie tej zasady techniki prawodawczej stanowi przede wszystkim nieuprawnione wejście prawodawcy miejscowego w sferę kompetencji zastrzeżonych wyłącznie dla ustawodawcy (twórcy prawa powszechnie obowiązującego), co może wywołać u adresatów norm wadliwe przekonanie, że transponowane na grunt lokalny normy prawa powszechnie obowiązującego, są jedynie normami prawa miejscowego, które wiążą wyłącznie na obszarze właściwości lokalnego prawodawcy.”.

- Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 7 grudnia 2006 r. II SA/Go 471/06: „Zgodnie - z § 137 w związku z § 143 rozporządzenia z 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. Nr 100, poz. 908) - w uchwale nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń. Naruszenie tego zakazu i wprowadzenie do uchwały przepisów ustawowych powoduje nieważność tych zapisów. Tym bardziej sprzeczne z prawem jest dokonywanie zmian w zapisach ustawowych i regulowanie niektórych kwestii w sposób odmienny niż w ustawie. Powszechnie obowiązujący porządek prawny narusza w stopniu istotnym nie tylko regulowanie przez gminę raz jeszcze tego co zostało już pomieszczone w źródle powszechnie obowiązującego prawa lecz także modyfikowanie przepisu ustawowego przez akt wykonawczy niższego rzędu, co możliwe jest tylko w granicach wyraźnie przewidzianego upoważnienia ustawowego.”.

Ad. pkt 18 i 19

Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.”. Jak wynika z ww. załącznika teren kolejowy, o którym mowa w uwadze, nie znajduje się w granicach obszaru objętego projektem planu. Tak więc brak jest podstaw prawnych do wprowadzenia ustaleń dla terenów, które znajdują się poza granicami opracowania.

Zapisy o treści zawartej w ww. uwadze znajdują swoje odzwierciedlenie w art. 234 ust 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne:

„Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.”.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 137 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej": „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.”

W związku z powyższym uznano, że przytoczony paragraf Rozporządzenia Ministra Infrastruktury wyczerpuje żądania wnioskodawców.

Dodatkowo w projekcie miejscowego planu ustalono, że podstawowym systemem odprowadzenia ścieków komunalnych jest ogólnomiejska sieć kanalizacji sanitarnej. Ścieki odprowadzać należy do istniejących kanałów sanitarnych w ulicach: Fabrycznej (5KD-L), H. Sienkiewicza (2KD-Z), Nowogrodzkiej (3KD-L), Ciepłej (4KD-L), Poleskiej (1KD-G) Ogrodowej (poza granicami planu), ul. Jagienki (poza granicami planu) oraz do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach.

Ad. pkt 20

Ustalenia dotyczące zabudowy o funkcji usługowej stosowane są obecnie w formie ujednocionej we wszystkich opracowaniach planistycznych na terenie śródmieścia. Przedmiotowy obszar nie wyróżnia się w sposób szczególny w stosunku do innych części centrum miasta, w związku z tym trudno znaleźć uzasadnienie wprowadzenia

odmiennych, restrykcyjnych przepisów, o znacznie większej szczegółowości, nietypowej dla dokumentu jakim jest plan miejscowy.

Mając na względzie powyższe, zaproponowane w uwadze wykluczenie usług uciążliwych określonych w załącznikach do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD-2007) tj.:

- działalności związanej z wystawianiem przedstawień artystycznych określonej w PKD-2007, sekcja R, podklasa 90.01.Z (np.: orkiestry, zespoły muzyczne),

- pozostałej działalności rozrywkowej i rekreacyjnej określonej w PKD-2007, sekcja R, podklasa 93.29.Z (np. dyskoteki, sale taneczne),

jest nieuzasadnione.

Ponadto w projekcie planu zawarte są ustalenia regulujące dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w zależności od funkcji obiektów.

Ustalone na przedmiotowym obszarze przeznaczenie zabudowy, tj. funkcja mieszkaniowa wielorodzinna i funkcja usługowa, są kontynuacją funkcji istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie, które od lat funkcjonują bez obowiązywania dodatkowych szczególnie ograniczających przepisów.

Nadmierne, nieuzasadnione ograniczanie możliwości inwestycyjnych, niepodyktowane ważnym interesem publicznym, może skutkować uchynieniem planu oraz roszczeniami finansowymi z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Ad. pkt 21

Wprowadzenie obowiązku lokalizowania urządzeń technicznych takich, jak klimatyzatory i wentylatory wyłącznie na dachach budynku przy ul. Sienkiewicza 71/73 może doprowadzić do sytuacji, w której prawidłowa realizacja montażu urządzeń technicznych będzie niemożliwa.

Natomiast ustalenie lokalizowania ww. urządzeń na elewacjach budynku od strony ul. Jagienki i ul. Sienkiewicza jest sprzeczne z zasadami kształtowania obudowy przestrzeni publicznych.

Art. 15 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładają na dokument planistyczny obowiązek określenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Wymogi te realizowane są między innymi poprzez stosowanie zapisów dotyczących kształtowania elewacji stanowiących bezpośrednią obudowę przestrzeni publicznych. Przestrzeniami publicznymi są przede wszystkim drogi publiczne, place, skwery, parki. Przestrzeń publiczna jest dobrem wspólnym, a w jej odbiorze nie powinny pojawiać się elementy dysharmonizujące i nieestetyczne.

W związku z dopełnieniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, 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 wyniesie około 1 541 640 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Sienkiewicza i Jagienki)”. Główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane są z realizacją układu drogowego (przede wszystkim ul. Poleskiej i ul. Ciepłej) oraz realizacją infrastruktury.

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Sienkiewicza i Jagienki)

I. Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:

1) uzupełnienia treści § 50 o zapis dotyczący maksymalnego odsunięcia projektowanej zabudowy na działce nr 215 od budynku przy ul. Jagienki 1 oraz wykluczenia możliwości realizacji budynków po granicy z działką nr



1346;

- 2) doprecyzowania zakresu możliwości lokalizacji usług do usług nieuciążliwych np: administracji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty, nauki, usług projektowych, apteki itp., na terenie oznaczonym symbolem 4.2U,MW;
- 3) wprowadzenia zapisu o możliwości realizacji na terenie 4.2U,MW tylko usług nieuciążliwych;
- 4) zwiększenia na terenie 2.3MW,U maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 5,5 lub zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 4,0 i wprowadzenia zapisu definiującego intensywność kondygnacji nadziemnych;
- 5) ograniczenia możliwości nadbudowy budynku przy ul. H. Sienkiewicza 71/73 do części budynku określonej w treści uwag oraz zachowania pozostałej części budynku w dotychczasowej wysokości;
- 6) ograniczenia poziomu hałasu i przenikania spalin do mieszkań w budynku przy ul. Jagienki 1, w sposób określony w treści uwagi;
- 7) usunięcia ustalenia dotyczącego zachowania wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych w budynku przy ul. H. Sienkiewicza 71/73.

II. Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 20 % całkowitej powierzchni użytkowej na terenie oznaczonym symbolem 2.4U;
- 2) ustalenia wskaźnika miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 4.1MW, z uwzględnieniem miejsc istniejących w otaczających ulicach;
- 3) wprowadzenia dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej na działce nr 215 (teren oznaczony symbolem 4.2U,MW) obowiązku wykonania części miejsc postojowych w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;
- 4) ograniczenia nadbudowy istniejącego budynku na działce nr 215 (teren oznaczony symbolem 4.2U,MW) tylko do części położonej wzdłuż ul. Sienkiewicza, bez możliwości nadbudowy wzdłuż ul. Jagienki;
- 5) wprowadzenia zapisu ograniczającego hałas oraz uniemożliwiającego przenikanie spalin z garaży w zabudowie na terenie 4.2U,MW do mieszkań w budynku przy ul. Jagienki 1, poprzez zakaz lokalizacji wentylatorów, urządzeń do klimatyzacji oraz wyrzutni spalin na ścianach budynku i na dachu budynku oraz garażu podziemnego od strony z działki nr 1346;
- 6) ustalenia dla nowej zabudowy na terenie 4.2U,MW części miejsc postojowych jako ogólnodostępnych;
- 7) zwiększenia na terenie 2.3MW,U wskaźnika powierzchni zabudowy do maksimum 70 %;
- 8) zmniejszenia na terenie 2.3MW,U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową do minimum 15%;
- 9) zwiększenia na terenie 2.3MW,U maksymalnej wysokości budynków do 29 m;
- 10) likwidacji ciągu pieszego na terenie 2.3MW,U;
- 11) wykreślenia zapisu w § 7 ust. 2 pkt 1: „niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku”;
- 12) usunięcia oznaczenia na rysunku planu drzew szczególnie wartościowych na terenie 2.3MW,U;
- 13) utrzymania obecnych parametrów zagospodarowania i zabudowy działki nr 215;
- 14) wprowadzenia na działce nr 215 zakazu lokalizacji budowli po granicy z działkami nr 214/1, 214/2, 214/3, 214/4;
- 15) wprowadzenia zakazu realizacji inwestycji po granicy z działkami 214/3 i 214/4 (przy ul. Sienkiewicza);
- 16) ustalenia nakazu uzgodnienia z zarządcą infrastruktury wykonania robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego;
- 17) ustalenia zakazu lokalizowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 18) ustalenia zakazu odprowadzenia ścieków na sąsiednie tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

19) ustalenia zakazu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na sąsiednie tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

20) wykluczenia na terenie 4.2U,MW możliwości lokalizacji wymienionych w treści uwagi usług uciążliwych określonych w załącznikach do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD-2007);

21) ustalenia obowiązku lokalizowania urządzeń technicznych takich, jak klimatyzatory i wentylatory wyłącznie na dachach budynków na działce nr 215 lub na elewacjach budynku od strony ul. Jagienki i ul. Sienkiewicza.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

**DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI**

Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

SEKRETARZ MIASTA

Krzysztof Marek Karpiński

