

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku
(w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej).**

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 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

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

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 22,4 ha, ograniczony ulicami: Świętojańską, Adama Mickiewicza, Podleśną oraz Placem Katyńskim.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **banerze reklamowym (transparentcie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego elastycznego materiału, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 2) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, świetlik);
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;

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

- 6) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 7) **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;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 10) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 11) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 12) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 13) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. 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) **pylonie reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji, z możliwością podświetlenia lub wyświetlenia,
- 18) **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;
- 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 oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 20) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok, tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 21) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 22) **stłupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa prostego prawidłowego służące 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) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;

- 25) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 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 przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 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;
- 29) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w **ust. 1**, należy stosować definicje zawarte w 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 nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) 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,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) wiatrolapów, klatek schodowych, przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - g) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej;
- 8) ustalenia zawarte w **pkt 5 lit. c, d oraz e** nie dotyczą elementów istniejących.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej i ciągów pieszych, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia granic obszaru wpisanego do rejestru zabytków, budynków i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynków i obiektów niezabytkowych objętych ochroną planistyczną.

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

§ 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) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 4**;
- 4) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3), przedszkola, szkoły;
- 5) **UC** – obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) **KD** – drogi publiczne;
- 7) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 8) **KP** – wydzielone ciągi piesze;
- 9) **WS** – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 10) **ZP** – zieleń urządzona.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – 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 ład przestrzennego

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

2. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części budynku, położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

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

- 1) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu, **z zastrzeżeniem pkt 2**;
- 2) remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

4. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

5. **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 korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

§ 7. 1. **W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:**

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- 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**,

d) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliczoną w ramach poszczególnych budynków;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty, o których mowa w **§ 5 ust. 1 pkt 4**;

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

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków – z zastrzeżeniem § 13 i § 14 ustala się:

1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;

2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść 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,

b) wielkości i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

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

3. 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 umieszczania na elewacjach oraz połaciach dachów innych niż płaskie – od strony przestrzeni publicznych.

§ 8. 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 wiatkach 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 – **z zastrzeżeniem pkt 3**;

3) na budynkach ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków – innych niż **szyldy o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m²**;

- 4) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;
- 5) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
- 6) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 7) 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;
- 8) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
- 9) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 10) 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 – **z zastrzeżeniem lit. b** – w formie:
 - tablic reklamowych,
 - szyldów typu „semafor”,
 - literniczo-graficznych form przestrzennych,
- b) powyżej ścian, w licu ściany frontowej budynku **na terenie 1UC,U** – w formie literniczo-graficznych form przestrzennych,
- c) na rusztowaniach – w formie reklamy remontowo-budowlanej, z treścią reklamową na maksimum 5 % rusztowania;

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 szyldami,
- nie więcej niż jeden szyld na lokal, w którym prowadzona jest działalność,

b) szyldów 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) – **z zastrzeżeniem lit. d**,
- o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,
- z utrzymaniem jednakowej wysokości szyldów oraz ich powierzchni ekspozycyjnej w obrębie poszczególnych budynków,

c) szyldów 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” w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest działalność,

d) literniczo-graficznych form przestrzennych na terenie 1UC,U:

- montowanych płasko na ścianie budynku:
 - w istniejących wnękach – o powierzchni ekspozycyjnej do 1,5m² włącznie,
 - ponad istniejącym gzymsem – z utrzymaniem jednakowej wysokości maksimum 1,0 m,
 - o wysięgu od lica budynku maksimum 0,2 m,
 - wkomponowanych w układ i tektonikę elewacji budynku,
- montowanych powyżej ścian (w licu ściany frontowej budynku) – z utrzymaniem jednakowej wysokości maksimum 1,0 m.

4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:

1) **miejsca ich sytuowania i formę** – na attyce kiosku, w formie tablic reklamowych oraz literniczo-graficznych formy 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 attyki – 0,15 m,
- d) ilość – nie więcej niż jedna tablica reklamowa lub literniczo-graficzna forma przestrzenna,
- e) montowanie – płasko w obrysie attyki.

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

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

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 wiatki.

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 § 16,
- b) w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- c) w odległości:
 - od krawężników jezdni – minimum 2,5 m,
 - od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – minimum 20 m;

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

- a) średnica lub szerokość – maksimum 1,6 m,
- b) wysokość – maksimum 4,7 m,
- c) odległość od krawężników jezdni – minimum 2,5 m.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 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 lub terenu, na którym wycinka jest wykonywana – nie dotyczy 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 odniesieniu do gatunków drzew wskazanych do zachowania, tj. klonów, lip, wierzb, dębów, kasztanowców, jarzębów i jesionów 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 ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP":

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych),
 - b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów pieszych i placów) z uwzględnieniem zachowania istniejącego starodrzewu, istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych,
 - c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
 - b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem
 - c) terenowych urządzeń sportowych,
 - d) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
 - f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
 - g) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak 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 i 3 oraz ust. 2;**

- 2) na terenach usług z zakresu oświaty o symbolach: **4UO,U, 10UO, 13UO i 14UO** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) na terenie **23WS,ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 4) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.
2. Na terenach o symbolach: **1U, 2U i 22U** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest część obszaru miasta Białegostoku, wpisana do rejestru zabytków decyzją WKZ z dnia 15 maja 1975 r. nr A-287, oznaczona odpowiednio na rysunku planu.

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

- 1) zespół fabryki pluszów:
 - a) budynek fabryki przy ul. Świętojańskiej 15 wraz z otaczającym murem z k. XIX w., decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.06.1975 r., nr rej. A-374,
 - b) pałacyk przy ul. Świętojańskiej 15A z k.XIX w, decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.11.1989 r., nr rejestru A-371;
- 2) dom przy ul. Świętojańskiej 17 wraz z otaczającym terenem, decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14.06.1975 r., nr rejestru A-305;
- 3) willa miejska przy ul. Parkowej 6 z 1900 r., decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14.09.1979 r., nr rejestru A-325.

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.

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną następujące budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) stajnia i wozownia z częścią mieszkalną w zespole pałacyku generalskiego przy ul. Świętojańskiej 17 z k. XIX w.;
- 2) willa przy ul. Świętojańskiej 17/1 w zespole zabudowy ulicy Świętojańskiej z lat 20, 30 i 40 XX w.;
- 3) budynek przy ul. ul. Świętojańskiej 21 z pocz. XX w.;
- 4) dom przy ul. Artura Grottgera 2/2 z pocz. XX w.;
- 5) willa przy ul. Artura Grottgera 6 z lat 20 XX w.;
- 6) dom przy ul. Artura Grottgera 8 z lat 20 XX w.;
- 7) willa miejska przy ul. Adama Mickiewicza 32a z lat 20 XX w.;
- 8) willa miejska przy ul. Adama Mickiewicza 34 z lat 20 XX w.

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
 - a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
 - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
 - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
 - d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków, z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynków,
 - b) docieplania budynków z zewnątrz,
 - c) zabudowy balkonów i loggi.

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

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną budynki niezabytkowe i zespoły budynków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) zespoły budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) przy ul. Podleśnej 5, 5A, 13, 15, 17 i 17A,
 - b) przy ul. Parkowej 1, 3 i 18 oraz przy ul. Parkowej 2A, 4A, 6A, 7 i 8,
 - c) przy ul. Artura Grottgera 2B i 11 oraz przy ul. A. Grottgera 1, 2/1, 4, 10 i 12,
 - d) przy ul. Juliusza Słowackiego 2A i 10,
 - e) przy ul. Adama Mickiewicza 30, 32 i 38;
- 2) budynek przy ul. Adama Mickiewicza 38/1.

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
 - a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
 - b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych – z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 2;
- 2) ustala się zharmonizowaną kolorystykę budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 w ramach poszczególnych zespołów (terenów) – z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) dopuszcza się docieplenie budynków z zewnątrz z uwzględnieniem tektoniki elewacji;
- 4) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynków i rozbudowy, z wyjątkiem budowy wiatrołapów – zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 lit. e,
 - b) zabudowy balkonów.

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;
 - 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej **23WS,ZP**;
 - 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1 i 2 – nie dotyczy**:
 - a) terenów o symbolach: **2U i 7MN**,
 - b) części terenu **8.2MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”,
 - c) terenów usług oświaty, opieki zdrowotnej oraz innych terenów, których obowiązek grodzenia wynika z przepisów odrębnych.
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,
- c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych 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 – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (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 w przestrzeniach publicznych oraz od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem:
 - istniejących ogrodzeń,
 - terenów o symbolach: **2U i 7MN**,
 - części terenu **8.2MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”,
 - terenów usług oświaty i opieki zdrowotnej oraz innych terenów i budynków, których obowiązek grodzenia wynika z przepisów odrębnych.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, zostały określone w § 59.

4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, z uwzględnieniem powiązań z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez:

- 1) ujednolicenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni;
- 2) dostosowanie poziomu ukształtowania terenu.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 16 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,
 - wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
- b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoliconym 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:
 - nazwy własnej lokalu lub sponsora – na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych, 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 parasol.

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.

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 19. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
 3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
 4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

Rozdział 7.

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

§ 20. Na terenie 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.**

§ 21. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji:

a) obiektów obsługi komunikacji:

- stacji paliw płynnych i gazowych,
- stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni (nie dotyczy istniejącej myjni wewnętrznej w budynku galerii handlowej na terenie IUC,U),
- 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) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- obiektów małej architektury,
- słupów ogłoszeniowo-reklamowych, o których mowa w § 8 ust. 6,
- kiosków, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 1 lit. g,
- sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 17;

2) piętrzenia wód podziemnych i zmiany stosunków wodnych.

§ 22. 1. Ustala się następujące **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 powierzchnię terenu;

- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
 - 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 – 5,0 m (obustronnie od osi sieci).

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

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

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

4. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 5, dopuszcza się lokalizowanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego.

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

- 1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP – w projektowanych budynkach 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 na terenach przyległych do budynków);
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Świętojańskiej 20 (w granicach obszaru objętego planem) oraz przy ul. Świętojańskiej 13/4 i Marii Konopnickiej 4 (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Adama Mickiewicza 10 i Parkowej 3 (w granicach obszaru objętego planem) oraz przy ul. Adama Mickiewicza 27 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Adama Mickiewicza, Świętojańską i Podleśną;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) 1KD-Z (ul. Świętojańska), 2KD-D (ul. Parkowa), 3KD-D (ul. Artura Grottgera), 4KD-D (ul. Juliusza Słowackiego) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW i 18KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną;

3) 18KP przeznaczają się pod ciąg pieszy wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzonej.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-Z oraz ul. Adama Mickiewicza położoną poza granicami planu;
- 2) ulice układu obsługującego: 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D oraz ul. Podleśną położoną poza granicami planu;
- 3) drogi wewnętrzne: 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW i 18KDW;
- 4) ciąg pieszy 18KP.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

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

- a) 1KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- b) 2KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu – **z uwzględnieniem ustaleń § 40 ust. 2, § 41 ust. 3 oraz § 43 ust. 3,**
- c) 3KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- d) 4KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

2) wewnętrznych, o których mowa **w ust. 1 pkt 2**:

- a) 5KDW, 6KDW – drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi,
- b) 7KDW, 8KDW, 9KDW – drogi wewnętrzne,
- c) 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW – droga wewnętrzna z miejscami postojowymi,
- d) 18KDW – droga wewnętrzna.

5. Szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągu pieszego 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.

§ 26. 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 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 3) 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 – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) szkoły, przedszkola – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) usługi inne niż wymienione **w pkt 3** – 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 oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach ogólnych.

3. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc postojowych, 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 ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych

§ 27. 1. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w **lit. b-f**,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt. 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury 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**, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich magistralnych sieci wodociągowych w rejonie ul. Podleśnej (poza granicami planu), wodociągowych sieci rozdzielczych w ul. Podleśnej (poza granicami planu), Świętojańskiej (1KD-Z), Adama Mickiewicza (poza granicami planu), Artura Grottgera (3KD-D), Parkowej (2KD-D) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

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

§ 29. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

- b) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej wzdłuż ul. Podleśnej (poza granicami planu), Świętojańskiej (1KD-Z), Adama Mickiewicza (poza granicami planu), Artura Grottgera (3KD-D), Parkowej (2KD-D) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 30. 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, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Podleśnej (poza granicami planu), ul. Adama Mickiewicza (poza granicami planu), ul. Świętojańskiej (1KD-Z) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
- b) w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. Artura Grottgera (3KD-D), ul. Adama Mickiewicza (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
- c) w postaci pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej wzdłuż ul. J. K. Branickiego (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
- wykorzystania energii elektrycznej,
 - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione w pkt 2 lit. a;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne,
- b) nowych źródeł ciepła spalających paliwa stałe.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Artura Grottgera (3KD-D), Parkowej (2KD-D), Podleśnej (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie gazów opałowych – z uwzględnieniem § 31 pkt 3,
- b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 1828, 1927, 1238, 246, 1048, 1346, stacji ALFA zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.**

§ 34. 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 bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

- 1) wolno stojących (tj. nieumieszczanych na budynkach);
- 2) na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei ul. Świętojańskiej, Adama Mickiewicza i Podleśnej.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 35. 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

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UC,U przeznacza się pod **obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 95 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 3,0, maksimum 5,0,

- c) minimalna powierzchnia powierzchni biologicznie czynna – nie określa się,
- d) wysokość budynków – maksimum 20 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,5, maksimum 1,0,
- na pozostałej części terenu – minimum 1,2, maksimum 1,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 30 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 15 m,

e) dachy:

- dwuspadowe symetryczne i wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 40°,
- jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych 15° - 30°,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym, kalenica nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” położonej między budynkiem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków a linią rozgraniczającą ulicy Świętojańskiej – w formie zieleni urządzonej, z uwzględnieniem:

a) istniejącego starodrzewu,

b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,

c) obiektów małej architektury oraz oświetlenia,

d) rzeźb, akcentów plastycznych, instalacji przestrzennych związanych z prowadzoną działalnością muzealną.

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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **usługi ustala się co najmniej w parterze budynku położonego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”**.

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 65 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,7, maksimum 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie określa się,

d) wysokość budynków:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – 12 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy:

- płaskie,
- dwuspadowe symetryczne i wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 40°,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem § 7 ust. 2.

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;

2) zakazuje się nadbudowy istniejących budynków.

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).

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4UO,U** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne urządzenia 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12 m,

e) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 9 ust. 3.

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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.1MW,U** i **5.2MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie **5.2MW,U** usługi ustala się co najmniej w parterze budynku położonego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”.

3. Część terenu **5.2MW,U** wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „B1” przeznacza się pod **poszerzenie 2KD-D ulicy Parkowej**. Do czasu zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B1” zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- terenu **5.1MW,U** – maksimum 35 %,

- terenu **5.2MW,U** – maksimum 45 %,

b) intensywność zabudowy:

- na terenie **5.1MW,U** – minimum nie określa się, maksimum 2,8,

- na częściach terenu **5.2MW,U** wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – minimum 1,0, maksimum 2,8,

- na pozostałej części terenu **5.2MW,U** – minimum 0,6, maksimum 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

- na terenie **5.1MW,U** – minimum 10 %,

- na części terenu **5.2MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

d) wysokość budynków:

- na terenie **5.1MW,U** – maksimum 3 m,

- na częściach terenu **5.2MW,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 12 m,

- na pozostałej części terenu **5.2MW,U** – maksimum 17 m,

e) dachy płaskie – z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 pkt 1,

f) miejsca postojowe:

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 26 ust. 1,
 - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z § 26 ust. 2;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i drogi wewnętrznej;
 - 3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem § 7 ust. 2;
 - 4) zagospodarowanie części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3;**
 - 5) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 5.**

6. Na terenie 5.2MW,U zakazuje się nadbudowy istniejących budynków – z wyjątkiem budynków na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B”.

7. Projekt zabudowy i zagospodarowania części terenu 5.2MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

8. 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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW,U przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, **usługi ustala się:**

- 1) **co najmniej w parterach budynków położonych bezpośrednio przy ulicy Adama Mickiewicza;**
- 2) **w budynkach na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B”.**

3. **Część terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „B1” przeznaczają się pod poszerzenie 2KD-D ulicy Parkowej.** Do czasu zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B1” zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne.

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 40 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – minimum 1,0, maksimum 2,0,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,8, maksimum 2,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A” i „B” – maksimum 10 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy:

- płaskie – z **zastrzeżeniem § 15 ust. 2 pkt 1,**

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 40° – **z zastrzeżeniem § 13,**

f) miejsca postojowe:

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 26 ust. 1,
- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 26 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2;**

4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3;**

5) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 5.**

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

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

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 45 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,3, maksimum 1,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 9 m,

e) dachy:

- dwuspadowe symetryczne i wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 40°,
- w budynkach garażowych i gospodarczych – dachy płaskie i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych 15° - 30°,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym, kalenica nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych.

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

1) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków;

2) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie innej niż wolno stojąca.

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).

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 8.1MW,U i 8.2MW,U przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie o symbolu 8.1MW,U, o którym mowa w ust. 1, **usługi ustala się co najmniej w parterach budynków położonych bezpośrednio przy ulicy Adama Mickiewicza.**

3. Część terenu 8.2 MW,U wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „B1” przeznaczony jest pod **poszerzenie 2KD-D ulicy Parkowej.** Do czasu zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B1” zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie 8.1MW,U – maksimum 35 %,
- na częściach terenu 8.2MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 35 %,
- na pozostałej części terenu 8.2MW,U – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- na terenie 8.1MW,U – minimum 1,2, maksimum 1,6,
- dla części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,4, maksimum 1,5,
- dla części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 0,6, maksimum 2,7,
- na pozostałej części terenu – minimum 1,2, maksimum 1,6,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- na częściach terenów 8.1MW,U i 8.2MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- dla części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- na terenie 8.1MW,U – maksimum 17 m,
- na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 9 m,
- na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 14 m,
- na pozostałej części terenu 8.2MW,U - maksimum 12 m,

e) dachy:

- płaskie – z **zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 1 oraz § 15 ust. 2 pkt 1**,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połąci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe:

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 26 ust. 1**,
- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 26 ust. 2**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z **uwzględnieniem § 7 ust. 2**;

4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3**;

5) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 5**.

6. Projekt zabudowy i zagospodarowania części terenu 8.2MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B”, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **9.1MW i 9.2MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie 9.1MW – maksimum 60 %,

- na terenie 9.2MW – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- na terenie 9.1MW – minimum 1,0, maksimum 2,0,

- na terenie 9.2MW – minimum 1,0, maksimum 1,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na terenie 9.1MW - 15 m,

- na terenie 9.2MW - maksimum 17 m,

e) dachy płaskie – z **zastrzeżeniem § 15 ust. 2 pkt 1**,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 2**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

3) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 5**.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

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).

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10UO** 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, dopuszcza się lokalizację **placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – żłobka**.

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

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,8,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

- na pozostałej części terenu – minimum 20 %,

d) wysokość budynku – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie,

- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;
- 3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 9 ust. 3.

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.

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) **usługi ustala się co najmniej w parterach budynków położonych na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” bezpośrednio od strony ulicy Artura Grottgera;**
- 2) **na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” ,w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się funkcję mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej.**
- 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” – maksimum 40 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 85 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „C” – minimum 0,5, maksimum 2,0,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 0,3, maksimum 3,6 –**z uwzględnieniem pkt 6,**
- na pozostałej części terenu – minimum 1,6, maksimum 2,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – górna krawędź elewacji frontowej – maksimum 8 m, w kalenicy – maksimum 12 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 14 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 9 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy:

- płaskie – **z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 pkt 1,**
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe:

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 26 ust. 1,
- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 26 ust. 2;

- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem § 7 ust. 2;
- 4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 9 ust. 3;
- 5) zachowanie istniejących ciągów pieszych – zgodnie z § 6 ust. 5;
- 6) realizację kondygnacji podziemnych związanych z zabudową lokalizowaną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – wyłącznie w granicach wyznaczonych linią wydzielenia „B”.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji budynku nieobjętego ochroną położonego przy ul. Artura Grottgera 14.

6. Projekt zabudowy i zagospodarowania części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12.1MW przeznaczają się pod **zabudowę 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 55 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 2,7,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 17 m,
- e) dachy – wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 40°,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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).

§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12.2MW,U przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz 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. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej.**

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 45 %,
- b) intensywność zabudowy:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,5, maksimum 1,8,
 - na pozostałej części terenu – minimum 0,8, maksimum 1,8,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 15 %,

- na części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 12 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe:

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 26 ust. 1,
- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 26 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

3) utrzymanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 5;**

4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 1.**

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

1) dopuszcza się:

a) budowę parkingu na maksimum 40 % powierzchni części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” :

- w poziomie terenu,
- z zagospodarowaniem powierzchni dachów i ścian zielenią poprzez zastosowanie np, pnączy, pergoli i trejaży,

b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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).

§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13UO** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 1,6,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12 m,

- e) dachy – płaskie,
 - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3.**

5. 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 **14UO** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 1,4,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

5. 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.

§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15MW** przeznaczony jest pod **zabudowę 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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 2,0, maksimum 3,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
 - na pozostałej części terenu – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 16 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3.**

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

§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16MW,U** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) **usługi ustala się co najmniej w parterze budynku położonego przy ulicy Adama Mickiewicza;**
- 2) **na części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się** funkcję mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej.

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 35 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 55 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,5, maksimum 0,8,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,6, maksimum 2,6,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

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

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 9 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 2;**

- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

- 3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2.**

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

- 1) sytuowanie budynków po granicy działek,

- 2) rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków położonych na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – **z uwzględnieniem § 14 ust. 2 pkt 1 lit. a.**

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).

§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, **usługi ustala się co najmniej:**

- 1) **w parterze budynku położonego bezpośrednio przy ulicy Adama Mickiewicza;**

- 2) **w parterze budynku położonego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”.**

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy:
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 45 %,
 - na pozostałej części terenu – maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,6, maksimum 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- d) wysokość budynków:
- istniejący budynek 12 kondygnacyjny – maksimum 35 m,
 - na pozostałej części terenu – maksimum 15 m,
- e) dachy płaskie – **z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 pkt 1,**
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2;**
- 4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3;**
- 5) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 5.**
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się:
- a) sytuowanie budynków po granicy działek,
- b) budowę parkingu na maksimum 30 % powierzchni części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” :
- w poziomie terenu,
 - z przekryciem w formie dachu zielonego,
 - z zagospodarowaniem powierzchni dachów i ścian zielenią poprzez zastosowanie np, pnączy, pergoli i trejaży;
- 2) zakazuje się:
- a) nadbudowy istniejącego budynku przy ul. Mickiewicza 42 i rozbudowy – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 1 lit. e,**
- b) kondygnacji podziemnych.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).
- § 54. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 18MW,U przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **usługi ustala się co najmniej w parterach budynków położonych bezpośrednio przy ulicy Adama Mickiewicza.**
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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 4,5, maksimum 5,8,

- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 15 m,
 - e) dachy – płaskie,
 - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2;**
 - 4) zachowanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 5.**

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;
- 2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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

§ 55. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **część terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „A” przeznaczona jest pod usługi.**

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,5, maksimum 1,0,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,5, maksimum 2,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 10 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 26 ust. 1,
- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 26 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3;**

4) kształtowanie ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 5.**

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

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).

§ 56. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20MW,U** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w usta. 1, **w co najmniej parterach budynków na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” ustala się usługi.**

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 30 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,3, maksimum 0,9,
- na pozostałej części terenu – minimum 1,0, maksimum 1,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 50 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 10 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 16 m,

e) dachy:

- istniejące dwuspadowe symetryczne i wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 40°,
- w budynkach garażowych – płaskie,
- w przypadku nowej zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – płaskie,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) funkcję ekologiczno – rekreacyjną jako wiodącą funkcję części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” i jej zagospodarowanie – **zgodnie z § 9 ust. 3;**

4) zagospodarowanie terenu w powiązaniu z przyległym terenem **23WS,ZP;**

5) kształtowanie ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 5.**

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

1) dopuszcza się:

a) remont i przebudowę istniejących garaży na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”,

b) sytuowanie budynków po granicy działek;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

6. Projekt zabudowy i zagospodarowania części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

§ 57. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, **usługi ustala się co najmniej w parterze budynku położonego bezpośrednio przy ulicy Adama Mickiewicza.**

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 zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 2,0, maksimum 2,8,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 18 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2.**

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;

2) zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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

§ 58. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **22U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 0,8,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 70 %,

- na pozostałej części terenu – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) funkcję ekologiczno – rekreacyjną jako wiodącą funkcję części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” i jej zagospodarowanie – **zgodnie z § 9 ust. 3.**

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się kondygnacji podziemnych.

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).

§ 59. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **23WS,ZP** przeznacza się pod **wody powierzchniowe śródlądowe oraz zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, **stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.**

3. **Ustala się funkcję przyrodniczo – rekreacyjną jako wiodącą funkcję terenu**, o którym mowa w ust. 1.

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

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

1) ustala się:

a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 90 %,

b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

c) rekultywację stawu oraz zachowanie i odbudowę korytarzy ekologicznych poprzez:

- zachowanie istniejących drzew (wycinka tylko ze względu na zagrożenie ludzi i mienia oraz względów sanitarnych),

- zagospodarowanie terenu z zastosowaniem:

--zieleni w zróżnicowanych formach roślinności ozdobnej,

--budek lęgowych dla ptaków i nietoperzy oraz domków dla występujących płazów i jeży,

- utrzymanie biologicznej obudowy brzegów stawu, z dopuszczeniem elementów wymienionych **w lit. d, e oraz pkt 2 lit. b,**

d) zachowanie istniejącej nawierzchni gruntowej alejki (ścieżki) wzdłuż istniejącego starodrzewu (**od strony terenu 22U**) lub wprowadzenie nowych nawierzchni bez ingerencji w system korzeniowy drzew np. w formie drewnianego trapu,

e) budowę ciągów pieszych – realizacja nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do przyległych przestrzeni publicznych i zagospodarowania sąsiednich terenów,

f) realizację obiektów związanych z parkowym zagospodarowaniem terenu, między innymi oraz obiektów małej architektury, w tym między innymi: mostków, kładek, miejsc wypoczynkowych, stojaków na rowery, oświetlenia i iluminacji oraz wysp i pływających platform,

g) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 3;**

2) dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu, szerokości i formy istniejących ciągów pieszych,

b) częściowe utwardzenie brzegów stawu np. kamieniem naturalnym,

c) odtworzenie mnicha stawu od strony ul. Mickiewicza,

d) pogłębienie czaszy stawu lub jego powiększenie,

e) otwarcie istniejącego cieku;

3) zakazuje się budowy budynków.

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

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.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

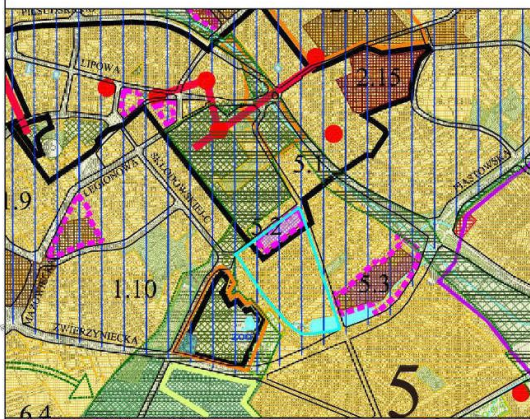
§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

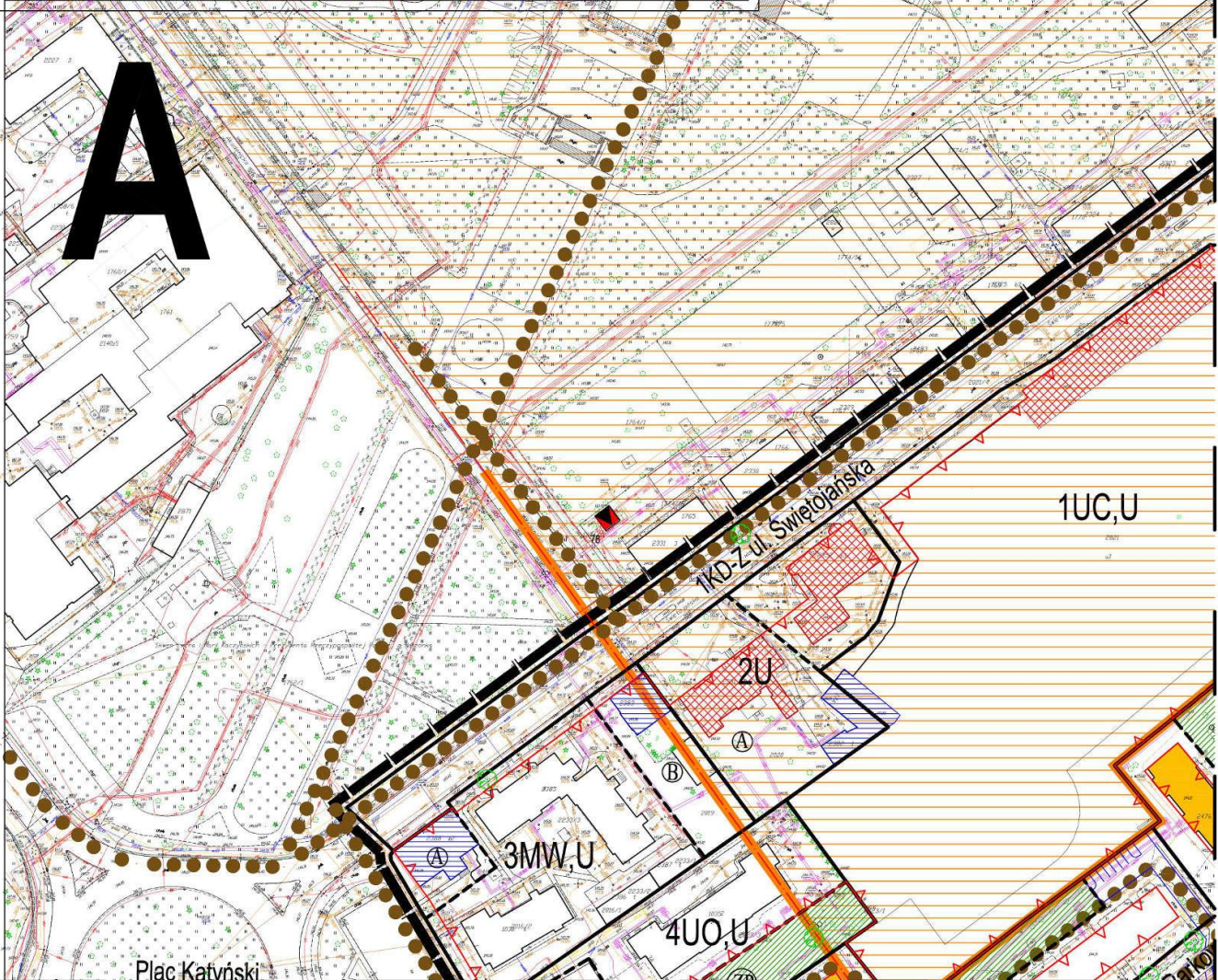
Mariusz Krzysztof Gromko

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁEGOSTOKU uchwalonego uchwałą XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008r. 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. oraz Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.



- OZNACZENIA:**
- granice obszaru do objęcia planem
 - OGÓLNE:**
 - ulice układu podstawowego
 - 2 — numer strefy strukturalnej
 - OBSZAR DO ZACHOWANIA I MODERNIZACJI:**
 - Wody powierzchniowe**
 - stawy, rzeki i ciekiki wodne - utrzymanie i ochrona przed zanieczyszczeniami
 - Pozostałe tereny**
 - pozostałe tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień
 - niezabudowane do utrzymania i przekształceń
 - MIEJSCA SZCZEGÓLNE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANOWANIU I DECYZJACH ADMINISTRACYJNYCH**
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej A i B
 - POLITYKA PLANISTYCZNA**
 - obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania środowiska o najwyższej jakości przestrzennych publicznych (studia, konkursy)
 - obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² II kat.

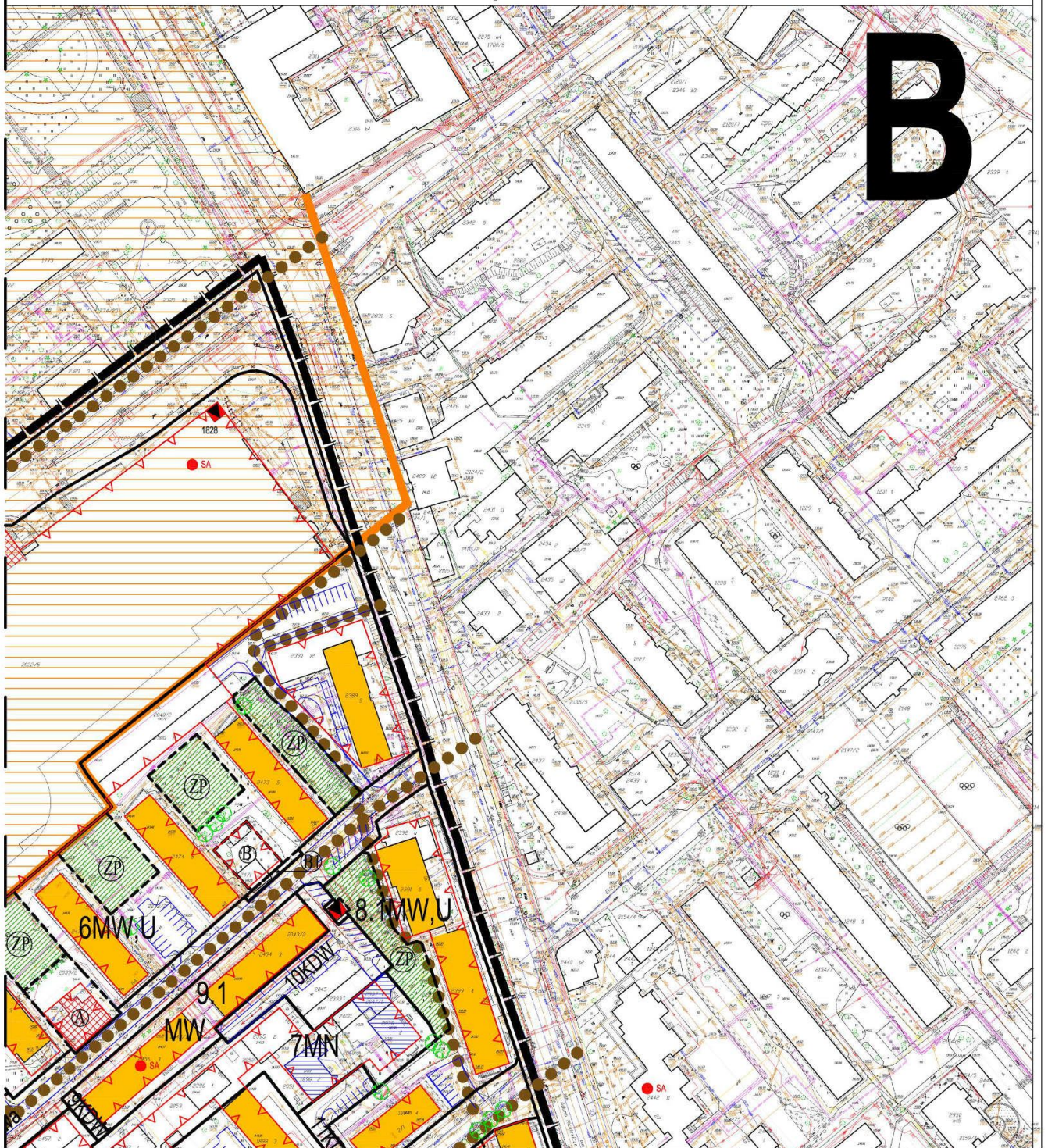
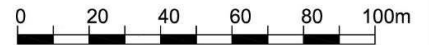
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA (W REJONIE ULIC A)

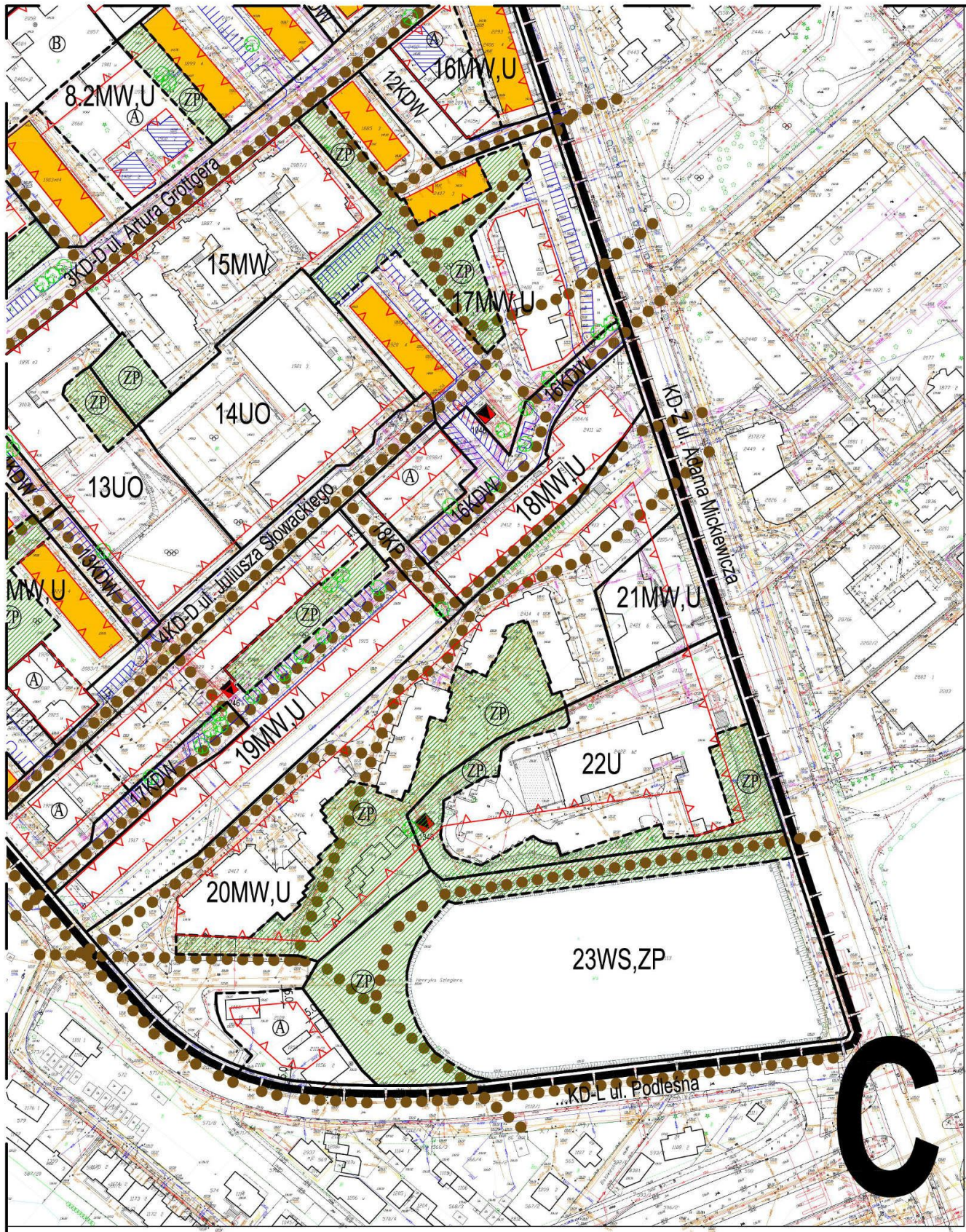


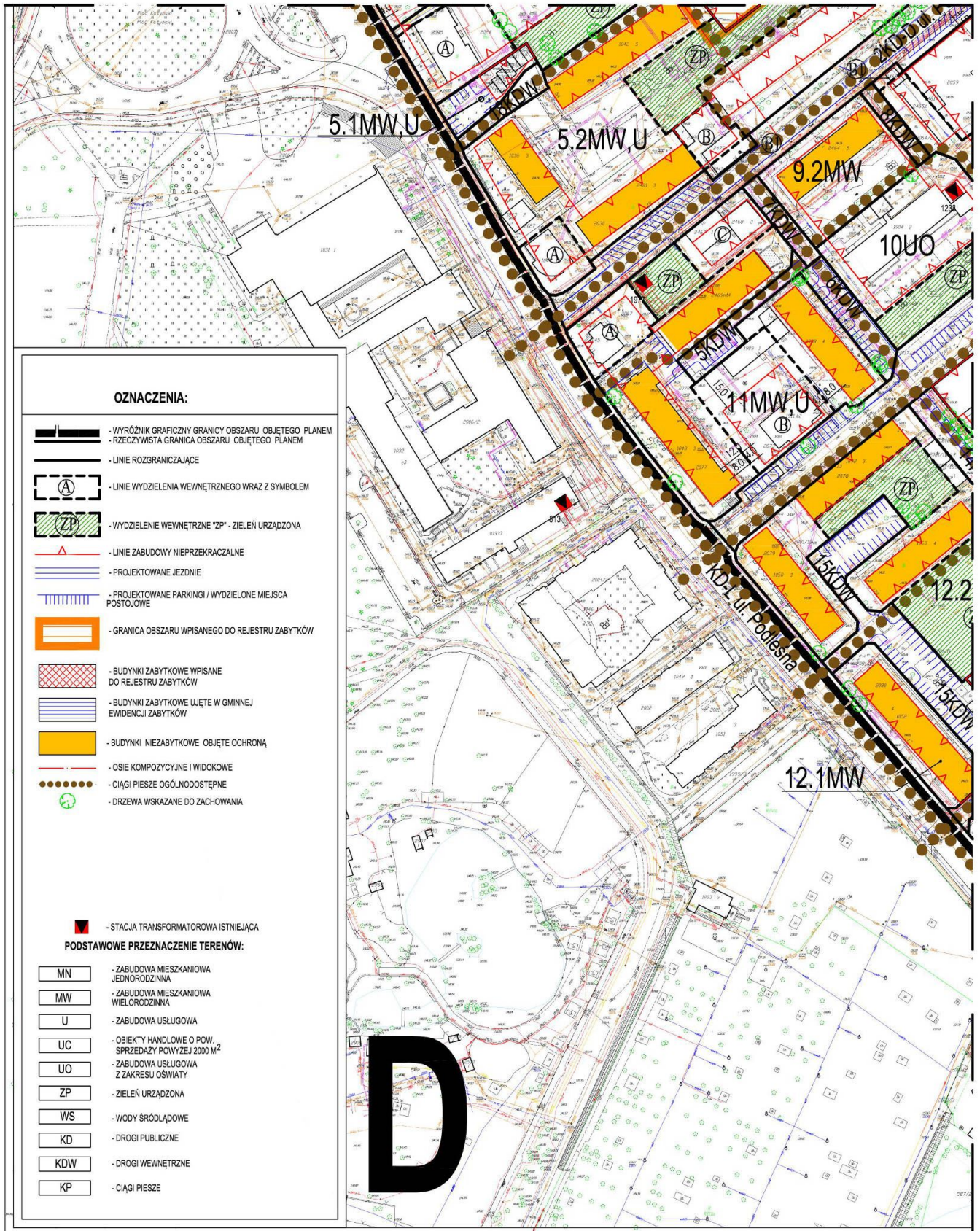
OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MICKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU

RTURA GROTTGERA I PARKOWEJ)

SKALA 1: 1000







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 Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:

- 1) zmiany zapisu § 6 ust. 3 pkt 1 i 2 poprzez dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu oraz istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie 16MW,U;
- 2) ograniczenia na całym obszarze objętym projektem planu ilości kondygnacji podziemnych projektowanych budynków i obiektów do maksimum 1 kondygnacji podziemnej;
- 3) wprowadzenia zakazu sytuowania garaży podziemnych na terenach położonych wzdłuż ulic Parkowej i Grottgera;
- 4) wprowadzenia w § 46 (teren 11MW,U) zakazu budowy kondygnacji podziemnych i garaży podziemnych;
- 5) zwiększenia ilości miejsc postojowych na działce nr geod. 2272/2, między budynkami przy ul. Parkowej 4a i 6a;
- 6) przeznaczenia terenu 11MW,U pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zielenią urządzoną (teren 11MN) i wykreślenia treści § 46 ust. 2 w całości.

2. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” pod zielenią urządzoną z placem zabaw, siłownią zewnętrzną i małą architekturą;
- 2) odstąpienia od wyznaczania drogi wewnętrznej 12KDW i utrzymanie w tym miejscu zieleni lub zaprojektowanie drogi z zapewnieniem ruchu uspokojonego, mniejszej ilości parkingów, pas zieleni;
- 3) ograniczenia obsługi komunikacyjnej terenu 8.2MW,U do otaczających dróg publicznych;
- 4) ograniczenia obsługi komunikacyjnej terenu 11MW,U do otaczających dróg publicznych;
- 5) wprowadzenia zakazu budowy nowych budynków mieszkalnych na działkach położonych wzdłuż ulicy Parkowej i Grottgera;
- 6) ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” na 40 %;
- 7) ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy dla części terenu 11MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” na 36 %;
- 8) ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla części terenu 11MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” na 40 %;
- 9) obniżenia wysokości budynków na części terenu 11MW,U położonych poza wydzieleniami wewnętrznymi „A”, „B” i „C” z maksimum 17 m do maksimum 14 m;
- 10) zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych dla nowej zabudowy do 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 11) zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych z 1,0 na 1 mieszkanie do 1,5 na 1 mieszkanie;

- 12) obniżenia wskaźnika intensywności dla nowej zabudowy na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 3,0 do maksimum 2,0;
- 13) obniżenia wskaźnika intensywności dla nowej zabudowy na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 2,7 do maksimum 2,0;
- 14) ustalenia wysokości budynków na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” na maksimum 12 m;
- 15) wprowadzenia nakazu rozbiórki istniejących budynków przy ul. Grottgera 16 i 14;
- 16) obniżenia wskaźnika intensywności dla nowej zabudowy na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 3,0 do maksimum 1,5;
- 17) obniżenia wskaźnika intensywności dla nowej zabudowy na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 2,7 do maksimum 1,5.”;
- 18) zwiększenia powierzchni części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” zgodnie z propozycją;
- 19) przesunięcia linii zabudowy nieprzekraczalnej od strony północno-zachodniej i północno-wschodniej części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” zgodnie z propozycją;
- 20) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy na części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z 45 % do 50 %;
- 21) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z 12 m do 15 m;
- 22) dopuszczenia na części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” lokalizacji budynku po granicy działki od strony północno-zachodniej (graniczącej z wydzieleniem wewnętrznym „ZP”) oraz północno-wschodniej (od strony budynku przy ul. Parkowej 14);
- 23) usunięcia z drogi 2KD-D oznaczeń drzew wskazanych do zachowania w sąsiedztwie budynku przy ul. Parkowej 14;
- 24) usunięcia bądź zmiany zapisu § 46 ust. 7 projektu planu ustalającego dla terenu 11MW,U stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 %;
- 25) odstępiania od wyznaczania w projekcie planu drogi wewnętrznej 5KDW z miejscami postojowymi;
- 26) pozostawienia obszaru zieleni urządzonej wraz z istniejącymi drzewami przy budynku przy ul. Parkowej 14;
- 27) pozostawienia ulicy Parkowej jako ulicy jednokierunkowej z kierunkiem ruchu od ulicy Mickiewicza w kierunku ulicy Podleśnej;
- 28) usunięcia z projektu planu dopuszczenia możliwości realizacji na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” zabudowy jednorodzinnej;
- 29) odstępiania od ograniczenia powierzchni kondygnacji podziemnych na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2018 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok .

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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.

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej ustawą.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności określenia parametrów i sposobu kształtowania zabudowy oraz zasad i zakresu przekształceń istniejącej zabudowy, a także utrzymania elementów uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego, jego skali i spójności architektoniczno-przestrzennej.

Teren opracowania wymagał określenia sposobu zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych, w tym zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej, wyznaczenia ogólnodostępnych ciągów pieszych, ich powiązań i kontynuacji. Konieczne było również określenie wskaźników i lokalizacji miejsc postojowych oraz obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru.

Na obszarze objętym projektem planu wpłynęły 2 wnioski w sprawie ustalenia warunków zabudowy na inwestycję na nieruchomości położonej przy ul. Artur Grottgera 14A na działkach numer goed.2072/2 i 2073 oraz przy ul. Artura Grottgera 16 na działce numer geod. 2070/1, 2070/2, 2070/3.

O opracowanie planu miejscowego na ten obszar wnioskowała między innymi Spółdzielnia Mieszkaniowa im. A. Mickiewicza oraz Klub Radnych Prawo i Sprawiedliwość Rady Miasta Białystok.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVI/581/17 Rady Miasta Białystok z dnia 29 maja 2017 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, a także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, kolorystykę obiektów i pokrycie dachów, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mają być wykonane oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy).

W projekcie planu na przedmiotowym obszarze utrzymano funkcję mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową, w tym istniejący obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ustalono zasady ochrony poszczególnych budynków zabytkowych oraz zespołów uporządkowanej architektonicznie i przestrzennie zabudowy, zapisami projektu planu zachowano gabaryty i wzajemne relacje przestrzenne oraz ograniczono zakres przekształceń istniejących budynków. Określono gabaryty nowej zabudowy oraz zasady kształtowania wewnątrz urbanistycznych.

W projekcie planu określono również zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej, w tym otoczenia stawu w rejonie ulicy Mickiewicza, ochrony wartościowego drzewostanu oraz ustalono zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych z zapewnieniem kontynuacji ciągów pieszych. Ustalono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych.

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 terenie oznaczonym 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 w rejonie ulicy Świętojańskiej, obejmująca teren dawnej fabryki Beckera – obecnie Centrum Handlowe „Alfa”, oznaczona została w studium jako obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² II kategorii i oznaczona symbolem 5.2 – „obszar do rehabilitacji zabudowy i zagospodarowania zabytkowego zespołu byłej fabryki Beckera, ob. „Biruna”. Należy zachować zasadnicze elementy rozplanowania i zabytkowego zagospodarowania. Realizacja nowych obiektów możliwa, pod warunkiem ustalenia harmonijnego uzupełnienia zabudowy w stosunku do zabudowy istniejącej”.

Analizowany obszar znajduje się w strefie strukturalnej – nr 5. Funkcje podstawowe tego obszaru to: mieszkalnictwo i usługi; funkcje uzupełniające: obsługa biznesu, turystyki, wystawiennictwo, produkcja, przetwórstwo i rzemiosło, rekreacja i sport; funkcje wykluczone to: przemysł uciążliwy i szczególnie szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi.

Rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m.in.: składanie wniosków i uwag do projektu planu, udział w dyskusjach publicznych. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

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 Mickiewicza. 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).

Wystąpiono do Rady Osiedla Mickiewicza o zaopiniowanie projektu planu. W odpowiedzi pismem znak: ROM-6/2018 z dnia 20 czerwca Rada Osiedla Mickiewicza przekazała swoje uwagi i sugestie. Pismem znak: URB-I.6721.10.24.2017 z dnia 29 czerwca 2018 r. szczegółowo ustosunkowano się do treści zawartych w piśmie.

Udział społeczny w procedurze sporządzania przedmiotowego projektu planu był bardzo duży. Do projektu planu wpłynęło 39 wniosków. Zarządzeniem Nr 490/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 kwietnia 2018 r., zmienionym zarządzeniem Nr 505/18 z dnia 27 kwietnia 2018 r., uwzględniono 17 wniosków, nieuwzględniono w części 15 wniosków oraz nieuwzględniono w całości 7 wniosków.

Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu - po raz pierwszy w dniach od 06.07. do 26.07.2018 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 09.08.2018r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1038/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 27 sierpnia 2018 r., zmienionym zarządzeniem Nr 1056/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 3 września 2018 r. Uwzględniono 20 uwag, nieuwzględniono w części 6 uwag, a 17 uwag nieuwzględniono w całości.

Jednocześnie, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w związku z toczącym się postępowaniem administracyjnym w sprawie decyzji o warunkach zabudowy na tym obszarze, mieszkańcy wnosili o jak najszybsze uchwalenie planu miejscowego.

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 05.09. do 25.09.2018 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 09.10.2018r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1161/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 10 października 2018 r. Nieuwzględniono w całości 12 uwag, uznano za bezprzedmiotowe 18 uwag.

Ostatecznie, po dwukrotnym wyłożeniu projektu planu, 20 uwag zostało uwzględnionych, 6 uwag częściowo nieuwzględniono, a 29 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 umożliwienia rozbudowy i nadbudowy istniejących na terenie 16MW,U budynków usługowego i mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Mickiewicza 36 i 36a.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zmiany brzmienia § 6 ust. 3 pkt 1 i 2 planu.

Ustalenia § 6 ust. 3 pkt 1 i 2 są ustaleniami ogólnymi, które dotyczą całego obszaru objętego planem. Przepis ten reguluje zasady przebudowy, rozbudowy i remontów istniejących budynków o funkcji innej niż ustalona dla poszczególnych terenów.

Ewentualne wyjątki zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

W związku z powyższym możliwość rozbudowy i nadbudowy budynków położonych przy ul. Mickiewicza 36 i 36a została uwzględniona w ustaleniach szczegółowych.

Ad. pkt 2

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej wprowadzenia częściowych ograniczeń dotyczących kondygnacji podziemnych w związku z uwarunkowaniami środowiskowymi, w szczególności ze względu na głębokość występowania pierwszego poziomu wodonośnego.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej ograniczenia liczby kondygnacji podziemnych do maksimum jednej we wszystkich projektowanych budynkach i obiektach na całym obszarze objętym projektem planu.

Ustalenie w projekcie planu zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych jest bardzo znaczącym ograniczeniem w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, które mogłyby być uzasadnione jedynie szczególnymi uwarunkowaniami środowiskowymi np. warunkami geotechnicznymi, hydrologicznymi i przyrodniczymi, w szczególności głębokością występowania pierwszego poziomu wody od poziomu terenu.

Przeważająca część obszaru objętego projektem planu ma dobre lub średnie warunki fizjograficzne do zabudowy. Przydatność terenu do zabudowy maleje wraz ze zbliżaniem się do doliny rzeki Białej, w kierunku południowym. Jest to obszar o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy. Zgodnie z dokumentem „Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Białegostoku” przyjęto, że głębokość występowania wód podziemnych w południowej części obszaru objętego projektem planu kształtuje się na poziomie od 1m do 2 m, a w sąsiedztwie istniejącego stawu od 0 do 1 m. W związku z tym na tej części obszaru wprowadzono zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych.

Na pozostałej, północnej części obszaru objętego projektem planu, szacowana głębokość występowania wód podziemnych wynosi od 2 m do 4 m. Podobne uwarunkowania występują na znacznej części obszaru Białegostoku, w tym w ścisłym centrum, gdzie ze względu na dużą liczbę obiektów zabytkowych poszerzenie ulic w celu realizacji miejsc postojowych jest praktycznie niemożliwe. Miejsca postojowe na tych terenach realizowane są, z konieczności, głównie w formie parkingów i garaży podziemnych. Wprowadzenie na wszystkich tych terenach, w skali całego miasta, ograniczenia liczby kondygnacji podziemnych do jednej, w przypadku niewielkich powierzchniowo działek, praktycznie uniemożliwiłoby realizację miejsc postojowych. Z kolei wprowadzenie takiego zakazu jedynie dla wybranych terenów, położonych w granicach przedmiotowego projektu planu, byłoby dowodem na nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości i nieuzasadnionym odstępstwem od reguły.

W związku z powyższym, wprowadzenie ograniczenia liczby kondygnacji podziemnych do jednej na całym przedmiotowym obszarze, w przypadku gdy w ustaleniach projektu planu część terenów ze względu na szczególne uwarunkowania, została objęta całkowitym zakazem lokalizacji kondygnacji podziemnych, nie byłoby uzasadnione. Na pozostałej części obszaru objętego projektem planu brak jest podstawy do wprowadzenia takiego zapisu, szczególnie że wydane i prawomocne decyzje o warunkach zabudowy nie wprowadzają takiego ograniczenia. Mogłyby to stanowić nieuprawnioną i nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności.

Ad. pkt 3 i 4

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej ograniczenia powierzchni terenu, na której możliwa będzie realizacja kondygnacji podziemnych na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – do obszaru wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B”.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej wprowadzenia zakazu sytuowania garaży podziemnych na terenach położonych wzdłuż ulic Parkowej i Grottgera, w tym na całym terenie 11MW,U.

Ustalenie w projekcie planu zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych jest bardzo znaczącym ograniczeniem w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, które mogłyby być uzasadnione szczególnymi uwarunkowaniami, przede wszystkim środowiskowymi np. warunkami geotechnicznymi, hydrologicznymi i przyrodniczymi, w szczególności głębokością występowania pierwszego poziomu wody od poziomu terenu.

Zgodnie z dokumentem „Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Białegostoku” przyjęto, że głębokość występowania wód podziemnych w południowej części obszaru objętego projektem planu kształtuje się na poziomie od 1m do 2 m, a w sąsiedztwie istniejącego stawu od 0 do 1 m. W związku z tym na tej części obszaru wprowadzono zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych.

Na pozostałej części obszaru objętego projektem planu, w tym w rejonie ulic Grottgera i Parkowej, szacowana głębokość występowania wód podziemnych wynosi od 2 m do 4 m. Podobne uwarunkowania występują na znacznym obszarze Białegostoku, w tym w ścisłym centrum, gdzie ze względu na dużą liczbę obiektów

zabytkowych poszerzenie ulic w celu realizacji miejsc postojowych jest praktycznie niemożliwe. Miejsca postojowe na tych terenach realizowane są, z konieczności, głównie w formie parkingów i garaży podziemnych. Wprowadzenie na wszystkich tych terenach zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych praktycznie uniemożliwiłoby realizację miejsc postojowych. Z kolei wprowadzenie takiego zakazu jedynie dla terenów położonych w rejonie ulic Parkowej i Grottgera byłoby dowodem na nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości i nieuzasadnionym odstępstwem od reguły.

W projekcie planu analizowane są i wymagają wyważenia wszystkie uwarunkowania środowiskowe, prawne oraz posiadane już przez poszczególne podmioty uprawnienia, w tym wydane i prawomocne decyzje o warunkach zabudowy. W przypadku zarówno zabudowy lokalizowanej na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, jak również inwestycji realizowanej na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” prawomocne decyzje o warunkach zabudowy zezwalają na realizację kondygnacji podziemnych bez ograniczenia ilości kondygnacji bądź ich powierzchni.

Należy także podkreślić, że do projektu planu wpłynęły liczne wnioski dotyczące wyznaczenia większej ilości miejsc postojowych na obszarze planu, wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach działek przewidzianych pod nową zabudowę oraz wyznaczenia terenów zieleni, które będą chronione ustaleniami planu, bez możliwości zmiany funkcji. Wnioski te zostały rozpatrzone i uwzględnione zarządzeniem Nr 490/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 kwietnia 2018 r. Wprowadzenie zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych skutkowałoby lokalizacją wymaganej liczby miejsc postojowych w poziomie terenu, co z kolei znacząco ograniczyłoby udział powierzchni biologicznie czynnych, zieleni urządzonej z placami zabaw.

W związku z powyższym uznano, że wprowadzenie zakazu lokalizowania parkingów podziemnych na terenach położonych w rejonie ulic Parkowej i Grottgera nie byłoby uzasadnione. Brak jest podstawy do wprowadzenia na całym obszarze objętym projektem planu dodatkowych, tak znaczących ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. Co więcej, takie ograniczenia mogłyby stanowić nieuprawnioną i nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności.

Jednocześnie ze względu na fakt, że realizacja części podziemnej budynku jest możliwa na znacznie większej powierzchni niż rzut nadziemnej części budynku, a odległość ścian istniejącego budynku przy ul. Grottgera 12 od granicy działki, na której realizowana będzie przedmiotowa inwestycja, wynoszą w najwęższym miejscu niecałe 70 cm, w projekcie planu na części terenu 11MW,U ograniczono teren do zajęcia przez kondygnacje podziemne do obszaru wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B”. Liczba kondygnacji podziemnych nie została jednak ograniczona, co umożliwi realizację wymaganej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja, w odpowiedniej odległości od ścian i fundamentów budynków istniejących.

Ad. pkt 5

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej uzupełnienia treści § 9 ust. 3 pkt 2 lit. b projektu planu o zapis: „oraz miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem”.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zmniejszenia w projekcie rysunku planu powierzchni wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” i wskazania w formie graficznej dodatkowych miejsc postojowych.

W projekcie planu części terenu 6MW,U (oznaczone jako „ZP”) przeznaczono pod zielenią urządzonej. Dla tych części terenów powierzchnię biologicznie czynną ustalono na minimum 50 % części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”. Zgodnie z § 9 ust. 3 pkt 2 lit b, na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP" dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych. Oznacza to, że w ramach nawierzchni utwardzonej możliwa jest realizacja dodatkowych miejsc postojowych wraz z dojazdem. Taki, bardziej elastyczny i ogólny zapis, pozwoli na ewentualną zmianę zagospodarowania nieruchomości w dostosowaniu do bieżących potrzeb i uwarunkowań, które na obecnym etapie trudno jest przewidzieć i zdefiniować.

Ponadto należy zaznaczyć, że wskazanie miejsc postojowych na rysunku planu nie jest oznaczeniem obowiązującym, lecz jedynie informacyjnym. W związku z tym zarówno liczba, jak też sposób rozmieszczenia miejsc postojowych na rysunku projektu planu nie są wiążące i mogą ulec zmianie. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, rozmieszczenie miejsc postojowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych i wewnętrznych, a także ilość i sposób rozmieszczenia miejsc postojowych w parkingach realizowanych w granicach poszczególnych terenów, zostaną uściślone w projektach budowlanych poszczególnych inwestycji.

Jednocześnie, w celu doprecyzowania ustaleń i uniknięcia trudności bądź rozbieżności w ich interpretacji na etapie pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia robót budowlanych, treść § 9 ust. 3 pkt 2 lit b projektu planu uzupełniono o możliwość realizacji miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem.

Ad. pkt 6

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia na częściach terenu 11MW,U wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „A”, „B” i „C” zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia terenu 11MW,U pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (11MN) i wykreślenia treści ust. 2 z § 46 w całości.

Decyzje o warunkach zabudowy z 2006 r. oraz z 2007 r. umożliwiają realizację na działkach położonych przy ulicy Grottgera 14 i 16 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej wraz z parkingami podziemnymi i zielenią urządzoną.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem organ planistyczny przy uchwalaniu planu miejscowego musi uwzględniać istniejący stan prawny i faktyczny nieruchomości objętych planem. Na stan prawny nieruchomości składają się m.in. wydane na daną działkę decyzje o warunkach zabudowy. Z powyższego wynika, że decyzje o warunkach zabudowy muszą być uwzględnione w planie miejscowym. Potwierdzenie tego stanowiska znajdujemy m.in. w wyroku NSA z dnia 13 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1597/12.

W ww. orzeczeniu czytamy: „przy uchwalaniu planu nie można pominąć stanu prawnego i faktycznego nieruchomości objętych planem, istniejącego w dacie jego uchwalania. Wynika to z przepisu § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2002 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, że materiały planistyczne, sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. Ponadto, taki wniosek można również wyprowadzić z treści przepisów art. 66 ust. 1 i art. 67 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nakazują organom wydającym decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, które dotyczą zagospodarowania terenu przysyłać ich odpisy do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, a tym organom - prowadzenie rejestrów wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. 243, poz. 1623 ze z.) decyzję o pozwoleniu na budowę właściwy organ przysyła niezwłocznie wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta albo organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ planistyczny znajduje się więc w posiadaniu aktualnych informacji dotyczących stanu prawnego nieruchomości na danym terenie w zakresie ich dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy, który to stan powinien być wzięty pod uwagę przy uchwalaniu planu.”

Obie ww. decyzje są prawomocne i funkcjonują w obiegu prawnym. Ich nieuwzględnienie w sporządzanym planie miejscowym mogłoby więc stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych. Co za tym idzie, wykreślenie treści ust. 2 z § 46 projektu planu, zgodnie z którym cyt.: „Na terenie, o którym mowa w ust.1, usługi ustala się co najmniej w parterach budynków położonych na części terenu wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B” bezpośrednio od strony ulicy Artura Grottgera” nie jest uzasadnione.

Należy również zaznaczyć, że ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w art. 3 pkt. 2a) zawiera definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego – zgodnie z którą jest to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Jednocześnie zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe za lokal mieszkalny uważa się samodzielny lokal mieszkalny, przy czym samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w którym zamieszkiwanie nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu.

W związku z tym, w świetle przytoczonych powyżej przepisów budynek, w którym wydzielonych jest więcej niż 2 lokale mieszkalne lub więcej niż 1 lokal mieszkalny i 1 lokal użytkowy, stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny.

Ponadto, na terenie o symbolu 11MW,U znajdują się już istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne i przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie odzwierciedlałoby stanu faktycznego,

co więcej uniemożliwiłoby uzyskanie pozwolenia na rozbudowę, przebudowę lub prowadzenie innych prac budowlanych w istniejących budynkach. Również istniejący budynek przy ul. Podleśnej 11 jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, ponieważ obecnie są w nim już wydzielone 3 samodzielne lokale mieszkalne.

W związku z powyższym w projekcie niniejszego planu miejscowego nie ma możliwości przeznaczenia terenu 11MW,U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W projekcie planu, jako przeznaczenie uzupełniające terenu, na częściach terenu 11MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w całości:

Ad. pkt 1

Większość z porośniętych roślinnością, obecnie niezabudowanych nieruchomości – jak w przypadku terenu w sąsiedztwie budynków przy ul. Grottgera 12, Podleśnej 13 i Parkowej 23, stanowi własność prywatną i przeznaczenie tych działek pod zieleni urządzoną, place zabaw i urządzenia służące mieszkańcom osiedla nie jest możliwe. Wymagałoby to wykupu każdej z nich przez gminę, spółdzielnię lub poszczególne wspólnoty mieszkaniowe, co ze względu na duże koszty nie jest możliwe.

Należy również zaznaczyć, że działki o numerach geod. 2072/2, 2073 i 20170/3, stanowią samodzielne działki budowlane. Zgodnie z art. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ilekroć w ustawie jest mowa o działce budowlanej należy przez to rozumieć „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;”. Przedmiotowe działki spełniają wszystkie powyższe warunki.

Ponadto, zważywszy na fakt, że na część z tych działek wydano decyzje o warunkach zabudowy, które muszą zostać uwzględnione w planie miejscowym dla tego obszaru, ich nieuwzględnienie mogłoby stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych. Na działki o numerach geod. 2072/2, 2073 i 20170/3 również wydano prawomocne decyzje o warunkach zabudowy z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami i parkingami podziemnymi.

Z tego względu działki te w projekcie planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Określając parametry zabudowy na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, uwzględniono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w decyzjach o warunkach zabudowy.

Nowy budynek powinien być lokalizowany w pierzei ulicy, w miejscu istniejącego budynku usługowego, a nie za nim, w głębi terenu. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy uwzględniają możliwość zabudowy ww. działek, jednocześnie ograniczając w odpowiedni sposób ingerencję nowej zabudowy w istniejące wnętrza urbanistyczne, pozostawiając niezbędną część tego terenu niezabudowaną, z możliwością realizacji zieleni urządzonej, ewentualnie nawierzchni utwardzonych.

Mając na względzie powyższe, wykluczenie zabudowy na przedmiotowych działkach i przeznaczenie ich w całości pod zieleni, plac zabaw, siłownię zewnętrzną oraz elementy małej architektury nie jest możliwe.

Ad. pkt 2

Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowy obszar była konieczność określenia zasad kształtowania zieleni i wnętrza urbanistycznych, obsługi komunikacyjnej obszaru oraz sposobu zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. Na przedmiotowym obszarze występuje znaczny deficyt miejsc postojowych, a istniejąca zabudowa, położenie budynków względem siebie, a także niewielkie odległości między budynkami oraz od granic działek, utrudniają uporządkowanie sposobu parkowania i realizację miejsc postojowych w ilości niezbędnej do obsługi istniejącej zabudowy.

W projekcie planu wyznaczono więc drogi wewnętrzne, w granicach których lokalizacja miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy możliwa jest z pominięciem odległości od okien budynków i granicy z działką sąsiednią, określonych w § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 8 grudnia 2017 r.). Drogi wewnętrzne w projekcie planu w przeważającej większości zostały wyznaczone z uwzględnieniem istniejących dojazdów. Jako zasadę w projekcie planu, w przypadku nowej zabudowy, ustala się zapewnienie wymaganej ilości

miejsc postojowych – w liczbie co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie w granicach działki budowlanej, na której nowa inwestycja ma być realizowana.

Wyznaczenie dróg wewnętrznych, zapewniających dostęp do drogi publicznej każdej z działek budowlanych i budynków, jest niezbędne. Nie tylko usprawni to i ułatwi obsługę komunikacyjną obszaru, ale także pozwoli na uporządkowanie sposobu parkowania na przedmiotowym obszarze, umożliwi ponadto oddzielenie funkcjonalne terenów zieleni urządzonej z miejscami rekreacji i wypoczynku, w tym place zabaw dla najmłodszych, od wydzielonych parkingów. Obecnie dojazd i parkowanie odbywa się na terenach wolnych od zabudowy, chaotycznie, często kosztem zieleni.

W przypadku dróg wewnętrznych nie jest wymagane wyodrębnienie jezdni i chodników. Z zasady drogi wewnętrzne obsługują jedynie ruch lokalny, są przestrzeniami ruchu uspokojonego, o niższych prędkościach i natężeniu, gdzie ruch pieszy może odbywać się wspólnie z samochodowym. Jednocześnie, wyznaczenie w projekcie planu kilku odrębnych dróg wewnętrznych pozwoli na wyeliminowanie ruchu „tranzytowego” przez osiedle, a umożliwi dojazd i parkowanie jedynie osób tu zamieszkałych.

W przypadku rezygnacji z wyznaczenia dróg wewnętrznych, mając na względzie docelowy podział terenu na odrębne wspólnoty mieszkaniowe, zapewnienie dojazdu do każdej ze zlokalizowanych na przedmiotowym terenie działek budowlanych wymagałoby ustalenia służebności przejazdu.

Należy również zaznaczyć, że do projektu planu wpłynęło wiele wniosków dotyczących wyznaczenia większej ilości miejsc postojowych na obszarze planu, w tym w liniach rozgraniczających ulic. Wnioski te zostały rozpatrzone i uwzględnione zarządzeniem Nr 490/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 kwietnia 2018 r.

Ponadto, w przypadku realizacji dróg, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązującym oznaczeniem graficznym na rysunku planu są m.in. linie rozgraniczające dróg oraz klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych. Zgodnie z § 4 ust. 2 pozostałe oznaczenia graficzne dotyczące infrastruktury drogowej zawarte na załączniku Nr 1 mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej i ciągów pieszych, miejsc postojowych oraz innych elementów zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic. W związku z tym szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, rozmieszczenie miejsc postojowych, miejsce lokalizacji pasa zieleni i jego szerokość oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych i wewnętrznych zostaną uściśnione w projektach budowlanych poszczególnych inwestycji.

Ad. pkt 3 i 4

W projekcie planu miejscowego ustala się przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania, w tym ich ogólną obsługę komunikacyjną, m. in. poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

W projekcie planu drogi wewnętrzne wyznaczono w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów i budynków oraz lepszej możliwości lokalizacji miejsc postojowych. Zapis projektu planu ustalający obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych nie oznacza jednak, że każdy z budynków będzie obsługiwany zarówno od dróg publicznych, jak również wewnętrznych. Szczegółowe rozwiązania z zakresu obsługi komunikacyjnej poszczególnych inwestycji nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Ad. pkt 5

Sposób realizacji zabudowy w centrum miasta powinien uwzględniać odpowiednią obudowę ulic i placów. Zabudowa wzdłuż ulicy Grottgera, zlokalizowana bezpośrednio w pierzei ulicy, zawsze była przewidywana i uwzględniona została również w projekcie planu.

Jednocześnie, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem organ planistyczny przy uchwalaniu planu miejscowego musi uwzględniać istniejący stan prawny i faktyczny nieruchomości objętych planem. Na stan prawny nieruchomości składają się m.in. wydane na daną działkę decyzje o warunkach zabudowy. Z powyższego wynika, że decyzje o warunkach zabudowy muszą być uwzględnione w planie miejscowym. Potwierdzenie tego stanowiska znajdujemy m.in. w wyroku NSA z dnia 13 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1597/12.

W ww. orzeczeniu czytamy: „przy uchwalaniu planu nie można pominąć stanu prawnego i faktycznego nieruchomości objętych planem, istniejącego w dacie jego uchwalania. Wynika to z przepisu §

10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2002 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, że materiały planistyczne, sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. Ponadto, taki wniosek można również wyprowadzić z treści przepisów art. 66 ust. 1 i art. 67 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nakazują organom wydającym decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, które dotyczą zagospodarowania terenu przysyłać ich odpisy do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, a tym organom - prowadzenie rejestrów wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. 243, poz. 1623 ze z.) decyzję o pozwoleniu na budowę właściwy organ przysyła niezwłocznie wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta albo organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ planistyczny znajduje się więc w posiadaniu aktualnych informacji dotyczących stanu prawnego nieruchomości na danym terenie w zakresie ich dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy, który to stan powinien być wzięty pod uwagę przy uchwalaniu planu.”

Należy przypomnieć, że już w 2006 roku zostały wydane warunki zabudowy dla inwestycji na działce nr geod. 2072, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego od 2 do 3 kondygnacji z garażami w podpiwniczeniu.

W 2007 r. na działkach o nr ewid. gr. 2070 i 2072 (z której powstała działka m. in. 2072/2) położonych przy ulicy Grottgera 14 i 16 została wydana kolejna decyzja ustalająca warunki zabudowy, która musi być uwzględniona w projekcie sporządzanego planu miejscowego. Pozwala ona na nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącego 1 kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w kondygnacji podziemnej i miejscami postojowymi w poziomie terenu.

Decyzją z października 2017 roku ustalono warunki zabudowy na działce nr geod. 2059 przy ulicy Parkowej 13 dla inwestycji polegającej również na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami handlowo-usługowymi w parterze, z garażem podziemnym.

Wszystkie ww. decyzje są prawomocne i funkcjonują w obiegu prawnym. Ich nieuwzględnienie w sporządzanym planie miejscowym mogłoby stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych.

W związku z powyższym w projekcie niniejszego planu miejscowego nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie.

Ad. pkt 6

Decyzją z października 2017 roku ustalono warunki zabudowy na działce nr geod. 2059 przy ulicy Parkowej 13 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami handlowo-usługowymi w parterze, z garażem podziemnym. Dla przedmiotowej inwestycji minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie ustalono.

Wprowadzenie do projektu planu nakazu zagospodarowania minimum 40 % powierzchni działki w formie biologicznie czynnej byłoby znacznym ograniczeniem w stosunku do posiadanych warunków zabudowy uprawniających do zabudowy nieruchomości i mogłoby stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych.

Jednocześnie należy zauważyć, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami pozostawienie minimum 40 % powierzchni działki budowlanej w formie biologicznie czynnej nie jest realne ze względu na konieczność zapewnienia w granicach działki placu zabaw, dojeżdż, dojazdów, nawierzchni utwardzonych, śmietnika oraz wymaganej liczby miejsc postojowych. Uwzględniając standardy kształtowania terenów biologicznie czynnych w śródmieściu oraz przepisy budowlane przyjmuje się, że powierzchnia biologicznie czynna na terenach zainwestowanych nie przekracza 25 % powierzchni działki budowlanej.

Ad. pkt 7 i 8

W projekcie planu dla zabudowy realizowanej na częściach terenu 11MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” ustalono następujące parametry:

- powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %, dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

Należy podkreślić, że już w 2006 roku została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji na działce nr geod. 2072, w której powierzchnię zabudowy określono na 39 % powierzchni działki, z dopuszczeniem 20 % tolerancji – co pozwala na zabudowę maksimum 46,8 % powierzchni działki budowlanej.

W 2007 r. na działkach o nr ewid. gr. 2070 i 2072 (z której powstała działka m. in. 2072/2) w rejonie ulicy Grottgera została wydana kolejna decyzja ustalająca warunki zabudowy. W tej decyzji ustalono warunki zabudowy dla inwestycji o powierzchni zabudowy maksimum 40 % i wysokości zabudowy maksimum 11 m z tolerancją 20 %, co oznacza, że w oparciu o tę decyzję może powstać budynek o wysokości do 13,2 m zajmujący powierzchnię nawet około 48 % działki.

Ustalenie powierzchni zabudowy na maksimum 36 % powierzchni działki budowlanej byłoby znacznym ograniczeniem w stosunku do posiadanych warunków zabudowy uprawniających do zabudowy nieruchomości i mogłoby stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych. Podobnie, wprowadzenie do projektu planu nakazu zagospodarowania minimum 40 % powierzchni ww. działek w formie biologicznie czynnej, stanowiłoby istotne ograniczenie posiadanych uprawnień.

Obie ww. decyzje dotyczą nieruchomości położonych na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” muszą zostać uwzględnione w projekcie sporządzanego planu miejscowego.

Należy przy tym zaznaczyć, że na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” istniejący budynek zajmuje obecnie około 42 % działki. Zgodnie z ustaleniami projektu planu realizacja nowej zabudowy jest możliwa – podobnie jak na pozostałych wydzieleniach wewnętrznych terenu 11MW,U, na maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej. Ograniczenie powierzchni zabudowy na maksimum 36 % powierzchni działki budowlanej, z jednoczesnym nakazem zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40 %, również w tym przypadku nie byłoby uzasadnione.

Jednocześnie należy zauważyć, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami pozostawienie minimum 40 % powierzchni działki budowlanej w formie biologicznie czynnej nie jest realne ze względu na konieczność zapewnienia w granicach działki placu zabaw, dojazdów, nawierzchni utwardzonych, śmietnika oraz wymaganej liczby miejsc postojowych. Uwzględniając standardy kształtowania terenów biologicznie czynnych w śródmieściu oraz przepisy budowlane przyjmuje się, że powierzchnia biologicznie czynna na terenach zainwestowanych nie przekracza 25 % powierzchni działki budowlanej.

Ad. pkt 9

W ustaleniach szczegółowych projektu planu na terenie 11MW,U określono wysokość budynków w odniesieniu do poszczególnych części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – górna krawędź elewacji frontowej – maksimum 8 m, w kalenicy – maksimum 12 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 14 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 9 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m.

Wysokości zabudowy na poszczególnych fragmentach terenu są różne, ponieważ uwzględniają stan istniejący. Wysokość zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” uwzględnia również wysokość budynku określoną prawomocnymi decyzjami o warunkach zabudowy z 2006 i 2007 roku.

Wysokość budynków „na pozostałej części terenu” określona na maksimum 17 m dotyczy części terenu obejmującej zespół budynków objętych ochroną, położonych przy ul. Podleśnej 13, Grottgera 12 i Parkowej 23. Budynki te zostały w projekcie planu objęte ochroną poprzez m.in. nakaz zachowania wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz zakaz nadbudowy. W związku z tym, że dostęp do przekrojów poprzecznych poszczególnych budynków nie był możliwy, wysokość zabudowy na tej części terenu określono na nie więcej niż 17 m, w przybliżeniu, tak aby w przyszłości ustalenia planu miejscowego umożliwiały uzyskanie pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia ewentualnych prac budowlanych. Z posiadanej dokumentacji dotyczącej termomodernizacji wiadomo jednak, że wysokość budynku położonego przy ul. Podleśnej 13 w kalenicy wynosi 16,02 m, a wysokość północnej elewacji szczytowej budynku przy ul. Grottgera 12 wynosi 14,07 – wysokość ta nie uwzględnia jednak położonego niżej o ponad 1,0 m najniższej położonego wejścia do budynku. Generalnie należy więc uznać, że wysokość tych budynków waha się między 15 m a 16 m, z pewnością jednak jest większa niż 14 m.

Ustalona na maksimum 17 m wysokość budynków ustalona w projekcie planu dla części terenu 11MW,U z istniejącą, objętą ochroną, zabudową, w połączeniu z zakazem nadbudowy istniejących budynków oraz sposobem wyznaczenia linii zabudowy, nie będzie miała negatywnego wpływu na objęty ochroną układ przestrzenny osiedla. Tak ustalona wysokość budynków bardziej odpowiada stanowi rzeczywistości, a jednocześnie nie uniemożliwi w przyszłości przeprowadzenia ewentualnych robót budowlanych przy tych budynkach, których zgodność z ustaleniami planu miejscowego będzie badana w przypadku ubiegania się o pozwolenie na budowę bądź zgłoszenie robót budowlanych.

Ad. pkt 10 i 11

Wskaźniki miejsc postojowych w planach miejscowych sporządzanych dla Białegostoku są zróżnicowane w zależności od lokalizacji – w rejonie śródmieścia są one niższe w stosunku do pozostałej części miasta. Na tym obszarze, główną rolę w obsłudze komunikacyjnej ma pełnić transport zbiorowy oraz ruch pieszy i rowerowy, a ruch samochodów komunikacji indywidualnej powinien być w miarę możliwości ograniczany.

W centrum Białegostoku, gdzie występuje istniejąca historyczna i zabytkowa zabudowa, niewielkie rozmiary działek budowlanych często nie pozwalają na realizację w ich granicach miejsc postojowych w liczbie określonej wskaźnikami zawartymi w treści uwagi. Z tego względu w centrum Białegostoku planuje się w miarę możliwości poszerzenie istniejących ulic, umożliwiając lokalizację większej ilości miejsc postojowych w ich liniach rozgraniczających. Mają to być jednak z założenia miejsca postojowe ogólnodostępne, uzupełniające zagospodarowanie działek budowlanych.

Jako zasadę, na obszarze centrum i śródmieścia Białegostoku dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się wskaźnik miejsc postojowych w wielkości 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie. Należy przy tym zaznaczyć, że są to wskaźniki minimalne i inwestor ma możliwość – zależnie od programu użytkowego projektowanego budynku oraz lokalnych uwarunkowań, realizacji większej liczby miejsc postojowych niż wymagane minimum.

Zwiększenie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych z 1 miejsca postojowego na mieszkanie do 1,2 lub 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie na przedmiotowym obszarze byłoby sprzeczne z przyjętymi od lat zasadami wpisującymi się w standardy urbanistyczne i politykę parkingową miasta oraz ochrony środowiska.

W związku z powyższym, zwiększenie wymaganej liczby miejsc postojowych do 1,2 lub 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie, przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości lokalizowania parkingów podziemnych nie byłoby uzasadnione. Byłoby to również nieuzasadnione odstępstwo od przyjętej reguły, zgodnie z którą na obszarze centrum i śródmieścia Białegostoku dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w wielkości 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

Biorąc pod uwagę fakt, że obszar objęty projektem planu jest już w znacznym stopniu zagospodarowany, a działek budowlanych, na których może być realizowana nowa zabudowa jest bardzo niewiele i większość z nich posiada prawomocne warunki zabudowy, w których określone wskaźniki są niższe niż proponowane w treści uwagi, uwagi nie uwzględniono.

Ad. pkt 12 i 13

Zgodnie z 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.

Jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki, przy czym definicja terminu „kondygnacja” została zawarta w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i obejmuje ona zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne budynku.

W projekcie planu dla części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” wskaźnik intensywności określono w przedziale: minimum 0,3, maksimum 3,0, zaś dla części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” minimum 0,6, maksimum 2,7.

W obliczeniach, jako wskaźnik minimalny, przyjęto zabudowę już istniejącą w odniesieniu do powierzchni działek. Przy określaniu wskaźnika maksymalnego bierze się pod uwagę zarówno liczbę kondygnacji nadziemnych (realizowanych na maksymalnej powierzchni zabudowy), jak również liczbę kondygnacji podziemnych.

W decyzjach o warunkach zabudowy nie określa się parametru, jakim jest intensywność zabudowy, co

nie oznacza jednak, że nie jest on związany i nie wynika z pozostałych parametrów określonych w decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku obu tych nieruchomości nie ograniczono liczby kondygnacji podziemnych ani też powierzchni, na jakiej mogłyby one zostać zrealizowane. Wprowadzenie wnioskowanych zmian byłoby znacznym ograniczeniem w stosunku do posiadanych warunków zabudowy uprawniających do zabudowy nieruchomości i mogłoby stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych.

Zmniejszenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 2,0 oznaczałoby, że w przypadku obu przedmiotowych inwestycji kondygnacja podziemna musiałaby zostać ograniczona wyłącznie do powierzchni określonej przez kondygnacje nadziemne, czyli do maksimum 40 % powierzchni działki (na terenie 11MW,U do 40 % powierzchni wydzielania wewnętrznego „B”), co ze względów technicznych oraz funkcjonalno-przestrzennych nie jest właściwe.

Biorąc pod uwagę powyższe, zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy na obu tych terenach do wartości 2,0, zgodnie z treścią uwagi, byłoby nieuzasadnione i nierealne.

Jednocześnie w związku z przyjęciem części z uwag dotyczących możliwości lokalizacji kondygnacji podziemnych, wskaźnik intensywności zabudowy został skorygowany.

Ad. pkt 14

Budynek istniejący przy ul. Grottgera 14A, podobnie jak budynki przy ul. Grottgera 6 i 8, pomimo że położone są na większych rozmiarowo działkach, usytuowane są bezpośrednio w pierzei ulicy. Pozostałe części tych działek położone w głębi terenu, za istniejącymi budynkami, są obecnie niezagospodarowane, porośnięte zielenią nieurządzoną. Taki układ przestrzenny został wzięty pod uwagę podczas formułowania zasad zabudowy i zagospodarowania części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B”. Określając parametry zabudowy ww. części terenu, uwzględniono również ustalenia prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy.

W 2007 r. na działkach o nr ewid. gr. 2070 i 2072 (z której powstała działka m. in. 2072/2) w rejonie ulicy Grottgera została wydana kolejna decyzja. W tej decyzji ustalono warunki zabudowy dla inwestycji o powierzchni zabudowy maksimum 40 % i wysokości zabudowy maksimum 11 m z tolerancją 20 %, co oznacza, że w oparciu o tę decyzję może powstać budynek o wysokości do 13,2 m. Również w decyzji z 2006 r. na działkę numer geod. 2072 przy ul. Grottgera 14 warunki zabudowy dla inwestycji o powierzchni zabudowy maksimum 39 % i wysokości zabudowy maksimum 11 m z tolerancją 20 %, co daje wysokość budynku maksimum do 13,2 m.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że decyzje te nie obejmują działki nr geod. 2073, na której już obecnie istnieje dwukondygnacyjny budynek usługowy.

Nowy budynek powinien być lokalizowany w pierzei ulicy, w miejscu istniejącego budynku usługowego, a nie za nim, w głębi terenu. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy uwzględniają możliwość zabudowy ww. działek, jednocześnie ograniczając w uporządkowany sposób ingerencję nowej zabudowy w istniejące wnętrza urbanistyczne, pozostawiając niezbędną część terenu niezabudowaną, z możliwością realizacji zieleni urządzonej, ewentualnie nawierzchni utwardzonych. W projekcie planu, w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi, również sposób realizacji kondygnacji podziemnych zostanie ograniczony do wydzielania wewnętrznego „B”.

W projekcie planu dla zabudowy na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B” wysokość budynków określono na maksimum 14 m, co pozwala na realizację maksimum 4 kondygnacji nadziemnych. Przy ustalaniu wysokości zabudowy wzięto pod uwagę przeprowadzone analizy przestrzenne z uwzględnieniem zabudowy istniejącej oraz konieczność wyważenia wprowadzonych ustaleniami planistycznymi ograniczeń dotyczących sposobu wyznaczenia linii zabudowy oraz sposobu realizacji kondygnacji podziemnych.

W związku z powyższym ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B” na maksimum 14 m została utrzymana.

Ad. pkt 15

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”. W planach miejscowych ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźniki i parametry nowej zabudowy, zasady i zakres przekształceń istniejących budynków, jednak ustalenia planów miejscowych nie mogą nakazać rozbioru budynku. Ustalenia planu docelowo skutkują rozbiorą jedynie w przypadkach budynków istniejących, położonych w liniach rozgraniczających projektowanych dróg

publicznych – w tym przypadku budynku przy ul. Grottgera 16 położonego w liniach rozgraniczających ulicy Grottgera.

Badanie legalności i zgodności lokalizacji budynku z obowiązującymi przepisami, w tym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z uzyskanym prawomocnym pozwoleniem na budowę, na podstawie którego budynek został zrealizowany, leży w gestii odpowiednich służb nadzoru budowlanego, nie jest zaś przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W związku z powyższym, budynki istniejące mogą być nadal użytkowane – do czasu realizacji ustaleń planu.

Jednocześnie, w projekcie planu zawarto zapisy dotyczące ograniczenia przekształceń istniejącego budynku przy ul. Grottgera 14, tak aby nie utrwałać istniejącej substancji urbanistycznej, kolidującej z istniejącymi budynkami w objętym ochroną układzie przestrzennym.

Ad. pkt 16 i 17

Zgodnie z 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.

Jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki, przy czym definicja terminu „kondygnacja” została zawarta w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i obejmuje ona zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne budynku.

W projekcie planu dla części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” wskaźnik intensywności określono w przedziale: minimum 0,3, maksimum 3,0, zaś dla części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” minimum 0,6, maksimum 2,7.

W obliczeniach, jako wskaźnik minimalny, przyjęto zabudowę już istniejącą w odniesieniu do powierzchni działek. Przy określaniu wskaźnika maksymalnego bierze się pod uwagę zarówno liczbę kondygnacji nadziemnych (realizowanych na maksymalnej powierzchni zabudowy), jak również liczbę kondygnacji podziemnych.

W decyzjach o warunkach zabudowy nie określa się parametru, jakim jest intensywność zabudowy, co nie oznacza jednak, że nie jest on związany i nie wynika z pozostałych parametrów określonych w decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku obu tych nieruchomości nie ograniczono liczby kondygnacji podziemnych ani też powierzchni, na jakiej mogłyby one zostać zrealizowane. Wprowadzenie wnioskowanych zmian byłoby znacznym ograniczeniem w stosunku do posiadanych warunków zabudowy uprawniających do zabudowy nieruchomości i mogłyby stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych.

Zmniejszenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 1,5 oznaczałoby, że w przypadku obu przedmiotowych inwestycji kondygnacja podziemna musiałaby zostać ograniczona wyłącznie do powierzchni określonej przez kondygnacje nadziemne, czyli do maksimum 40 % powierzchni działki (na terenie 11MW,U do 40 % powierzchni wydzielenia wewnętrznego „B”), co ze względów technicznych oraz funkcjonalno-przestrzennych nie jest właściwe.

Biorąc pod uwagę powyższe, zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy na obu tych terenach do wartości 1,5, zgodnie z treścią uwagi, byłoby nieuzasadnione i nierealne.

Jednocześnie w związku z przyjęciem części uwag dotyczących możliwości lokalizacji kondygnacji podziemnych, wskaźnik intensywności zabudowy został skorygowany.

Ad. pkt 18 i pkt 19

Fragment działki numer geod. 2031 oraz działkę nr geod. 2041/16 w projekcie planu przeznaczono pod poszerzenie ulicy Parkowej. Pozwoli to na realizację w jej liniach rozgraniczających większej liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych oraz chodników o normatywnych szerokościach zapewniających bezpieczeństwo pieszych. Obecnie w rejonie istniejącego budynku numer 16 chodnik jest bardzo wąski i nie spełnia minimalnych szerokości określonych w obowiązujących przepisach. Wydzielenie liniami

rozgraniczającymi i przeznaczenie części ww. działek pod inwestycję celu publicznego jaką jest realizacja drogi publicznej, umożliwi ich wykup i prawidłowe, kompleksowe zagospodarowanie terenu.

Zgodnie z § 40 ust. 3 projektu planu cyt.: „Część terenu 5.2MW,U wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „B1” przeznaczona się pod poszerzenie 2KD-D ulicy Parkowej. Do czasu zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B1” zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinny.” Oznacza to, że istniejący budynek może być nadal użytkowany, remontowany i przebudowywany – do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Wyznaczenie w projekcie planu fragmentu terenu 5.2MW,U i przeznaczenie do zagospodarowania i zabudowy łącznie z pozostałą częścią wydzielenia wewnętrznego „B” na zasadzie „rekompensaty” za wydzielenie „B1”, zgodnie z treścią uwagi, nie byłoby uzasadnione. Teren ten nie jest własnością gminy Białystok, a celem takiego działania nie byłaby inwestycja celu publicznego. Ponadto na zaproponowanym w treści uwagi fragmencie terenu obecnie znajduje się urządzony chodnik oraz teren zieleni towarzyszącej istniejącej zabudowie wielorodzinnej.

Jedną z istotnych funkcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad uzupełnień zabudowy na terenach już zagospodarowanych. Położenie przedmiotowej nieruchomości w ścisłej zabudowie centrum Białegostoku, wymaga odpowiedniego wkomponowania nowej zabudowy w otoczenie, ograniczenia ewentualnych konfliktów przestrzennych oraz ustalenia prawidłowych relacji między projektowaną, a istniejącą zabudową.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w celu precyzyjnego określenia sposobu kształtowania nowej zabudowy, stanowiącej uzupełnienie istniejącej tkanki urbanistycznej, w szczególnych przypadkach zasadnym jest wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy również od strony sąsiednich terenów. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy mają na celu ograniczenie ingerencji nowej zabudowy w istniejące wnętrza urbanistyczne.

W projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy została wyznaczona w linii ściany budynku sąsiedniego przy ul. Parkowej 18, zaś od strony wnętrza kwartału zabudowy – po granicy działki numer geod. 2031, w linii wydzielenia wewnętrznego. Tak wyznaczone linie zabudowy umożliwią realizację nowej zabudowy w liniach wydzielenia wewnętrznego „B” i jej kształtowanie w sposób uporządkowany, zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

W związku z powyższym, zarówno zwiększenie powierzchni części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, jak też przesunięcie linii zabudowy w kierunku północnym, zgodnie z treścią uwagi, nie byłoby uzasadnione.

Ad. pkt 20 i pkt 21

W projekcie planu dla części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” przyjęto następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- powierzchnia zabudowy – maksimum 45 %,
- powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %, dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- wysokość budynków – maksimum 12 m.

W zagospodarowaniu działki, poza budynkiem, powinny zostać uwzględnione pozostałe elementy niezbędne do funkcjonowania zabudowy, w tym: zieleni urządzona (powierzchnia biologicznie czynna), nawierzchnie utwardzone, w tym dojścia i place gospodarcze oraz miejsca postojowe w określonej liczbie, które należy zapewnić w granicach działki, na której realizowana będzie dana inwestycja. Część działki budowlanej powinna więc pozostać niezabudowana, tak aby realizacja ww. elementów była możliwa z uwzględnieniem określonych w obowiązujących przepisach odległości m.in. od okien budynków oraz od granicy z działką sąsiednią.

Mając na względzie powyższe zwiększenie powierzchni zabudowy do maksimum 50 % powierzchni działki budowlanej nie jest uzasadnione.

W projekcie planu dla części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” wysokość zabudowy ustalono na maksimum 12 m, co umożliwi realizację od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych.

Budynek sąsiedni, położony przy ul. Parkowej 18 posiada jedynie 3 kondygnacje nadziemne oraz poddasze nieużytkowe. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej tego budynku wynosi około 11 m. Dach budynku jest stromy – nachylenie połaci dachowych wynosi między 30° a 40°, przez to budynek, pomimo że położony

w niewielkiej odległości od linii rozgraniczającej ulicy Parkowej, nie przytłacza wysokością i dobrze wpisuje się w skalę osiedla. Budynek, który mógłby powstać na części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, pomimo że zlokalizowany na niewielkich rozmiarów działce, zgodnie z projektem planu może być o 1 m wyższy.

Z kolei wysokość budynku przy ul. Parkowej 14 o 5 kondygnacjach nadziemnych nie przekracza 16 m. Budynek ten położony jest jednak na zdecydowanie większej powierzchniowo działce, której parametry pozwalają na realizację miejsc postojowych, zieleni urządzonej, nawierzchni utwardzonych, placu zabaw oraz lokalizację śmietnika, więc nie powinien stanowić bezpośredniego odniesienia przy ustalaniu wysokości budynku na części terenu, której dotyczy treść uwagi.

Biorąc pod uwagę konieczność zapewnienia w granicach działki budowlanej wszystkich określonych w projekcie planu wskaźników, w tym parkingowych, zwiększenie wysokości nowej zabudowy na części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z 12 m do 15 m również nie ma uzasadnienia.

Ad. pkt 22

Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie cyt. : „Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;
- 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość”.

W poprzednio wyłożonej do publicznego wglądu wersji projektu planu w kilku przypadkach zawarto dopuszczenie lokalizowania budynków po granicy z działką sąsiednią. Zapisy te zostały zakwestionowane w treści złożonych w trakcie poprzedniego wyłożenia do publicznego wglądu uwag. Ponieważ dopuszczenie oznacza jedynie możliwość, nie jest zaś ustaleniem obligatoryjnym, i na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę w takich przypadkach, niezależnie od ustaleń planu, wymagane jest uzyskanie odstępstwa od warunków technicznych, uwagi te zostały uwzględnione zarządzeniem Nr 1038/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 27 sierpnia 2018 r.

W szczególnych przypadkach, głównie związanych z zabudową pierzejową, w planach miejscowych stosowany jest zapis ustalający (nakazujący) sytuowanie budynków po granicy działek. Poprzez zabudowę pierzejową należy 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, umożliwiającą kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych.

W przedmiotowym przypadku, gdzie istniejące budynki nie są usytuowane po granicy działek, a jeden z nich zwrócony jest w stronę granicy działki ścianą z oknami, uzupełnienie zabudowy w formie zabudowy pierzejowej byłoby bardzo utrudnione, jeśli nie niemożliwe.

W związku z tym w projekcie planu nieprzekraczalną linię zabudowy od strony północnej (graniczącej z wydzieleniem wewnętrznym „ZP”) ustalono w linii wydzielenia wewnętrznego „B”, a więc po granicy działki numer geod. 2031. Z kolei sposób wyznaczenia linii zabudowy od strony budynku przy ul. Parkowej 14 uwzględnia możliwość budowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, będzie to jednak możliwe po uzyskaniu, na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę, odstępstwa od warunków technicznych.

Ad. pkt 23

Jednym z elementów prac planistycznych nad przedmiotowym projektem planu była inwentaryzacja istniejącego drzewostanu, w wyniku której wskazano najcenniejsze drzewa, które ze względu na swój wiek, pokrój oraz stan zdrowotny zostały wskazane do objęcia ochroną i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie terenu.

Jednocześnie, w projekcie planu uwzględniono szczególne sytuacje, które skutkować mogą wycinką niektórych z ww. drzew. Zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 2 projektu planu cyt.: „W odniesieniu do gatunków drzew wskazanych do

zachowania, tj. klonów, lip, wierzb, dębów, kasztanowców, jarzębów i jesionów oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia”.

W związku z tym należy stwierdzić, że ustalenia wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu uwzględniają konieczność realizacji drogi pożarowej do budynku przy ul. Parkowej 14 od strony ulicy Parkowej. Jednocześnie, w przypadku obrania i realizacji innego wariantu/przebiegu drogi pożarowej, np. od strony podwórza, wskazany w projekcie planu wartościowy drzewostan powinien zostać uwzględniony w projektowanym zagospodarowaniu terenu.

Ad. pkt 24

Obowiązek ustalania w planie renty planistycznej wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust. 2. pkt 12 ustawy: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4”. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Jednocześnie należy podkreślić, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustala się wartości nieruchomości, a jedynie określa się stawkę procentową, którą należy naliczyć od ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości.

Ocena, czy ustalenia planu spowodują wzrost wartości nieruchomości nie leży w kompetencji rady gminy. Kwestia wzrostu **wartości** nieruchomości jest badana w odrębnym postępowaniu administracyjnym kończącym się wydaniem decyzji administracyjnej przy zastosowaniu odpowiedniej procedury (metod i podejść uwzględnianych przez rzeczoznawcę majątkowego) dotyczącej ustalenia opłaty planistycznej (art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Z zasady stawkę zerową ustala się jedynie w przypadku terenów przeznaczonych pod komunikację, infrastrukturę techniczną oraz zieleni urządzoną.

Przesądzenie w planie miejscowym o odstąpieniu od ustalenia dla terenu 11MW,U stawki opłaty planistycznej lub ustalenia jej w wartości 0 % z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości jest nieuzasadnione, gdy przeznaczenie terenu, bądź parametry zabudowy i zagospodarowania ulegają zmianie – jak w przedmiotowym przypadku. Zbadanie faktycznego wzrostu wartości nieruchomości nastąpi na etapie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego po ewentualnej sprzedaży działki w okresie 5 lat od uchwalenia planu.

Ad. pkt 25

Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowy obszar była konieczność określenia zasad kształtowania zieleni i wnętrz urbanistycznych, obsługi komunikacyjnej obszaru oraz sposobu zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. Na przedmiotowym obszarze występuje znaczny deficyt miejsc postojowych, a istniejąca zabudowa, położenie budynków względem siebie, a także niewielkie odległości między budynkami oraz od granic działek, utrudniają uporządkowanie sposobu parkowania i realizację miejsc postojowych w ilości niezbędnej do obsługi istniejącej zabudowy.

W projekcie planu wyznaczono więc drogi wewnętrzne, w granicach których lokalizacja miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy możliwa jest z pominięciem odległości od okien budynków i granicy z działką sąsiednią, określonych w § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 8 grudnia 2017 r.). Drogi wewnętrzne w projekcie planu w przeważającej większości zostały wyznaczone z uwzględnieniem istniejących dojazdów. Jako zasadę w projekcie planu, w przypadku nowej zabudowy, ustala się zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych – w liczbie co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie w granicach działki budowlanej, na której nowa inwestycja ma być realizowana.

Wyznaczenie dróg wewnętrznych, zapewniających dostęp do drogi publicznej każdej z działek budowlanych i budynków, jest niezbędne. Nie tylko usprawni to i ułatwi obsługę komunikacyjną obszaru, ale także pozwoli na uporządkowanie sposobu parkowania na przedmiotowym obszarze, umożliwi ponadto oddzielenie funkcjonalne terenów zieleni urządzonej z miejscami rekreacji i wypoczynku, w tym place zabaw dla najmłodszych, od

wydzielonych parkingów. Obecnie dojazd i parkowanie odbywa się na terenach wolnych od zabudowy, chaotycznie, często kosztem zieleni.

Należy przy tym zaznaczyć, że do projektu planu wpłynęło wiele wniosków mieszkańców osiedla dotyczących wyznaczenia większej ilości miejsc postojowych na obszarze planu, w tym w liniach rozgraniczających ulic. Wnioski te zostały rozpatrzone i uwzględnione zarządzeniem Nr 490/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 kwietnia 2018 r. W przypadku rezygnacji z wyznaczenia dróg wewnętrznych, realizacja miejsc postojowych z zachowaniem odległości, o których mowa w § 19 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie byłaby niemożliwa.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązującym oznaczeniem graficznym na rysunku planu są m.in. linie rozgraniczające dróg oraz klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych. W związku z tym wskazanie miejsc postojowych na rysunku planu nie jest oznaczeniem obowiązującym, lecz jedynie orientacyjnym, co oznacza, że zarówno liczba, jak też sposób rozmieszczenia miejsc postojowych na rysunku projektu planu nie są wiążące i mogą ulec zmianie. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, rozmieszczenie miejsc postojowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych i wewnętrznych, a także ilość i sposób rozmieszczenia miejsc postojowych w parkingach realizowanych w granicach poszczególnych terenów, zostaną uściślone w projektach budowlanych poszczególnych inwestycji.

Ad. pkt 26

W projekcie, w miarę możliwości, starano się zachować istniejące tereny zieleni, skwery i zieleńce towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Na potrzeby projektu planu została dodatkowo sporządzona inwentaryzacja i ocena drzewostanu, na podstawie której wskazano najcenniejsze drzewa określone w projekcie jako „drzewa wskazane do zachowania”. Nie oznacza to jednak, że wszystkie pozostałe drzewa na tym obszarze zostały przeznaczone do wycinki. Jest to jedynie dodatkowe wskazanie planistyczne odnośnie najcenniejszych drzew, które ze względu na swój wiek, pokrój oraz stan zdrowotny zostały uznane za najbardziej wartościowe, i jako takie powinny być uwzględnione i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie terenu.

Jako zasadę w projekcie planu przyjęto wyznaczenie, w miarę możliwości, liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” większych, istniejących zespołów zieleni, szczególnie tych położonych we wnętrzach urbanistycznych, w podwórzach położonych w głębi za budynkami mieszkalnymi oraz pomiędzy nimi. Z założenia mają one stanowić przestrzeń półprywatne, umożliwiające wypoczynek mieszkańców, z placami zabaw dla najmłodszych i miejscami wypoczynku osób starszych.

Od strony otaczających ulic (dróg publicznych) stanowiących przestrzeń publiczną, narażonych na większy i bardziej uciążliwy ruch pieszy oraz samochodowy, część terenów musiała ulec uszczupleniu między innymi pod poszerzenie dróg i realizację odpowiadających współczesnym standardom chodników oraz dodatkowych miejsc postojowych, których liczba na tym osiedlu jest niewystarczająca.

W rejonie budynku przy ul. Parkowej 14 poszerzenie ulicy Parkowej w kierunku północnym wynosi jedynie od około 2 m do około 3,5 m. Pozostała część terenu zieleni pomiędzy ulicą Parkową a budynkiem nr 14 nadal będzie własnością Spółdzielni i mieszkańców i może zostać zagospodarowana jako skwer z udziałem zieleni w zróżnicowanych formach roślinności ozdobnej.

Jednocześnie, w projekcie planu uwzględniono szczególne sytuacje, które skutkować mogą wycinką niektórych ze znajdujących się tam drzew – na przykład w związku z decyzją Komendanta Miejskiej Straży Pożarnej w Białymstoku z dnia 05 czerwca 2018 r. (znak MZ.5590.8.2018.DL), który nakazał Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Mickiewicza zapewnienie do budynku przy ul. Parkowej 14 „drogi pożarowej o utwardzonej nawierzchni umożliwiającej dojazd o każdej porze roku pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej”. Ewentualne wykonanie drogi pożarowej do ww. budynku od strony ulicy Parkowej nie wynikałoby jednak z ustaleń planu miejscowego, lecz z przepisów odrębnych i niezależnych decyzji organów właściwych w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Jednocześnie, w przypadku obrania i realizacji innego wariantu drogi pożarowej, np. od strony podwórza, wskazany w projekcie planu wartościowy drzewostan powinien zostać uwzględniony w projektowanym zagospodarowaniu terenu i projekt planu taką ewentualność uwzględnić.

Ad. pkt 27

Ulica Parkowa jest drogą publiczną, klasy dojazdowej, w związku z tym musi spełniać parametry określone w § 7 ust.1 Rozporządzenia z dnia 2 marca 1999 r. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2016 r. poz. 124). Dla dróg dojazdowych szerokość ulicy w liniach rozgraniczających powinna mieć min. 10 m a przekrój porzecznym powinien być jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu (1x2).

Ustalone w projekcie planu parametry techniczne ul. Parkowej, jako drogi publicznej, umożliwiają racjonalne dostosowanie tych parametrów do przyjętych dla niej funkcji transportowych. Szczegółowe rozwiązania techniczne (geometria skrzyżowań, jezdni, chodników, dróg rowerowych) oraz rozwiązania organizacji ruchu (strefy uspokojonego ruchu, prowadzenie jednego kierunku ruchu) nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego i są rozstrzygane na etapie koncepcji lub budowlanych projektów drogowych. Plan miejscowy ustala jedynie szerokości dróg w liniach rozgraniczających i klasyfikację techniczną.

Już na wstępnym etapie prac nad projektem planu wpłynęło wiele wniosków mieszkańców osiedla dotyczących wyznaczenia większej ilości miejsc postojowych na obszarze planu, w tym w liniach rozgraniczających oraz wyznaczenia dróg publicznych, w tym Parkowej i Grottgera, z uwzględnieniem większej liczby miejsc parkingowych. Wnioski te zostały rozpatrzone i uwzględnione zarządzeniem Nr 490/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 kwietnia 2018 r. W związku z tym w projekcie planu ulica Parkowa, podobnie jak ulice Artura Grottgera i Juliusza Słowackiego, została na fragmentach poszerzona w celu umożliwienia realizacji w jej liniach rozgraniczających dodatkowych miejsc postojowych.

Należy jednak zaznaczyć, że zarówno wskazanie miejsc postojowych na rysunku planu, jak również szerokość i układ pozostałych elementów pasa drogowego, nie jest oznaczeniem obowiązującym, lecz jedynie orientacyjnym. W związku z tym zarówno liczba, jak też sposób rozmieszczenia miejsc postojowych na rysunku projektu planu nie są wiążące i mogą ulec zmianie. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, rozmieszczenie miejsc postojowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych i wewnętrznych, a także ilość i sposób rozmieszczenia miejsc postojowych w parkingach realizowanych w granicach poszczególnych terenów, zostaną uściślone w projektach budowlanych poszczególnych inwestycji.

Ad. pkt 28

W wyniku uwzględnienia uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C”, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszczono funkcję mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej. Nie jest to ustalenie obligatoryjne, lecz jedynie możliwość. Ostatecznie, decyzja o realizowanej na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” zabudowie należy do właściciela terenu i jego zamierzeń inwestycyjnych. Dodatkowe dopuszczenie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poszerza jedynie możliwości inwestycyjne, nie obniża zaś wartości tej ani sąsiednich nieruchomości, nie wpływa też na interes osób trzecich.

Ad. pkt 29

Wydane i prawomocne decyzje o warunkach zabudowy na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 11MW,U nie wprowadzają ograniczenia dotyczącego liczby lub powierzchni kondygnacji podziemnych. Biorąc jednak pod uwagę szczególne uwarunkowania, między innymi sposób lokalizacji istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych względem granic działek sąsiednich (w odległości nawet poniżej 1 metra) oraz konieczność ingerencji w grunt w związku z budową nowego budynku w bliskiej odległości od budynków istniejących, w projekcie planu powierzchnię kondygnacji podziemnych na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” ograniczono do tej linii wydzielenia wewnętrznego.

Przyjęte rozwiązanie oparto na zasadzie wyważenia interesów prywatnego i publicznego. Przy sporządzaniu projektu planu konieczne było uwzględnienie interesu ogólnego – mieszkańców istniejących, położonych w sąsiedztwie planowanej inwestycji, budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz interesu indywidualnego – właściciela nieruchomości, na której przedmiotowa inwestycja miałaby być realizowana. W przedmiotowym przypadku było to szczególnie trudne ze względu na kolizję interesów. Uwzględniając interes publiczny, wyrażony w formie licznych wniosków oraz uwag (w liczbie ponad 160) składanych do projektu planu, w projekcie planu brano pod uwagę aspekt właściwego kształtowania zabudowy i powiązań przestrzennych w istniejącym układzie urbanistycznym oraz nie mniej ważny aspekt socjologiczny. Wprowadzone ograniczenie jest jedynie częściowe i nie obejmuje całkowitego zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych, o co wnoszono, lecz jedynie zakresu (powierzchni) tych kondygnacji, tak aby w maksymalnym możliwym stopniu zabezpieczyć potrzebę lokalizacji miejsc postojowych.

Jednocześnie, w projekcie planu nie ograniczono liczby kondygnacji podziemnych umożliwiając realizację wymaganej ilości miejsc postojowych.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od w dniach od 05.09. do 25.09.2018 r. wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian wprowadzonych po pierwszym wyłożeniu projektu. Uwagi wymienione poniżej uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) odstąpienia od: projektowania drogi wewnętrznej 12KDW, propozycji usytuowania miejsc postojowych, wyburzenia śmietnika i istniejących murowanych garaży;
- 2) usunięcia z drogi 2KD-D oznaczeń miejsc postojowych projektowanych na wysokości budynku przy ul. Parkowej 16;
- 3) dopuszczenia stosowania dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług, bez ograniczania tej możliwości wyłącznie do usług oświaty;
- 4) ograniczenia konieczności zastosowaniem elementów maskujących elementy technicznego wyposażenia budynków na dachach płaskich wyłącznie do miejsc, w których byłyby one widoczne z poziomu chodnika ulic otaczających budynek (w odległości 15 m od budynku);
- 5) wyłączenia terenu 1UC,U z ograniczenia lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych do szyldów o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m²;
- 6) wyłączenia terenu 1UC,U z zakazu sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 7) wyłączenia terenu 1UC,U z zakazu sytuowania tablic i urządzeń reklamowych w formie banerów reklamowych (transparentów), reklamy naklejanej na okna i drzwi oraz masztów flagowych;
- 8) zmiany zasad lokalizacji i formy szyldów na ścianach budynku na terenie 1UC,U;
- 9) zmiany ustaleń dotyczących miejsca sytuowania, formy, gabarytów i zasady sytuowania szyldów na budynkach na terenie 1UC,U;
- 10) wyłączenia terenu 1UC,U z zakazu lokalizacji stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni – w zakresie myjni wewnętrznej w parkingu podziemnym;
- 11) zmniejszenia wskaźnika urządzania miejsc postojowych dla handlu: z minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej na minimum 12 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 12) zmiany intensywności zabudowy na terenie 1UC,U z minimum 4,5, maksimum 5,0 na minimum 3,0, maksimum 5,0;
- 13) zmiany wysokości budynków na terenie 1UC,U z maksimum 20 m na maksimum 30 m;
- 14) zmiany na projekcie rysunku planu przebiegu linii zabudowy na terenie 1UC,U;
- 15) likwidacji bądź zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” ustalonej od strony istniejących budynków;
- 16) ujednoczenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących działki numer geod. 2073 i 2072/2 przy ul. Artura Grottgera;
- 17) pozostawienia obszaru zieleni urządzonej wraz z istniejącymi drzewami przy budynku przy ul. Parkowej 7 od ulicy Parkowej;
- 18) usunięcia z projektu planu zakazu rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji położonego na terenie 11MW,U budynku nieobjętego ochroną przy ul. Grottgera 14.

Jednocześnie wszystkie powyższe kwestie zostały szczegółowo przanalizowane. Merytoryczne uzasadnienie sposobu rozpatrzenia ww. uwag przedstawia się następująco:

Ad. pkt 1

Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowy obszar była konieczność określenia zasad kształtowania zieleni i wewnątrz urbanistycznych, obsługi komunikacyjnej obszaru oraz sposobu zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. Na przedmiotowym obszarze występuje znaczny deficyt miejsc postojowych, a istniejąca zabudowa, położenie budynków względem siebie, a także niewielkie odległości między

budynkami oraz od granic działek, utrudniają uporządkowanie sposobu parkowania i realizację miejsc postojowych w ilości niezbędnej do obsługi istniejącej zabudowy.

W projekcie planu wyznaczono więc drogi wewnętrzne, w granicach których możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy. Drogi wewnętrzne w projekcie planu w przeważającej większości zostały wyznaczone z uwzględnieniem istniejących dojazdów.

Wyznaczenie dróg wewnętrznych pozwoli na uporządkowanie sposobu parkowania na przedmiotowym obszarze, umożliwi ponadto funkcjonalne oddzielenie terenów zieleni urządzonej z miejscami rekreacji i wypoczynku, w tym placów zabaw dla najmłodszych, od wydzielonych parkingów. Obecnie dojazd i parkowanie odbywa się na terenach wolnych od zabudowy, chaotycznie, często kosztem zieleni.

Miejsca postojowe lokalizowane w drogach wewnętrznych mają służyć mieszkańcom istniejących budynków. Jako zasadę w projekcie planu, w przypadku nowej zabudowy, ustala się zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych – w liczbie co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie w granicach działki budowlanej, na której nowa inwestycja ma być realizowana.

Do projektu planu wpłynęło wiele wniosków mieszkańców osiedla dotyczących wyznaczenia większej ilości miejsc postojowych na obszarze planu, w tym w liniach rozgraniczających ulic. Wnioski te zostały rozpatrzone i uwzględnione zarządzeniem Nr 490/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 kwietnia 2018 r.

W przypadku realizacji dróg, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązującym oznaczeniem graficznym na rysunku planu są m.in. linie rozgraniczające dróg oraz klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych. W związku z tym wskazanie miejsc postojowych na rysunku planu nie jest oznaczeniem obowiązującym, lecz jedynie orientacyjnym, co oznacza, że zarówno liczba, jak też sposób rozmieszczenia miejsc postojowych na rysunku projektu planu nie są wiążące i mogą ulec zmianie. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, rozmieszczenie miejsc postojowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych i wewnętrznych, a także ilość i sposób rozmieszczenia miejsc postojowych w parkingach realizowanych w granicach poszczególnych terenów, zostaną uściślone w projektach budowlanych poszczególnych inwestycji.

Wyznaczenie w projekcie planu drogi wewnętrznej nie oznacza jednak konieczności wyburzenia istniejących w tym miejscu murowanych garaży, śmietnika, bądź – jak sugerowano w treści uwagi – zasypania istniejącego schronu. Dalsze użytkowanie wszystkich tych obiektów jest możliwe na dotychczasowych zasadach i nie koliduje z ustaleniami planu miejscowego.

Należy przy tym zaznaczyć, że zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, drogi wewnętrzne nie są drogami publicznymi. Zgodnie z art. 8 ust. 1 ww. ustawy cyt.: „Drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi”. Drogi wewnętrzne, w odróżnieniu od dróg publicznych, nie muszą stanowić własności gminy i mogą być wydzielane oraz realizowane na terenach prywatnych.

W związku powyższym, z projektu rysunku planu orientacyjne oznaczenia miejsc postojowych projektowanych w liniach rozgraniczających drogi 12KDW zostały usunięte.

Ad. pkt 2

Jednym z celów przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowy obszar była konieczność określenia zasad kształtowania zieleni i wnętrza urbanistycznych, obsługi komunikacyjnej obszaru oraz sposobu zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. Na przedmiotowym obszarze występuje znaczny deficyt miejsc postojowych, a istniejąca zabudowa, położenie budynków względem siebie, a także niewielkie odległości między budynkami oraz od granic działek, utrudniają uporządkowanie sposobu parkowania i realizację miejsc postojowych w ilości niezbędnej do obsługi istniejącej zabudowy.

Do projektu planu wpłynęło wiele wniosków dotyczących wyznaczenia większej ilości miejsc postojowych na obszarze planu, w tym w liniach rozgraniczających ulic. Wnioski te zostały rozpatrzone i uwzględnione zarządzeniem Nr 490/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 kwietnia 2018 r.

Jako zasadę w projekcie planu, w przypadku nowej zabudowy, ustala się zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych – w liczbie co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie w granicach działki budowlanej, na której nowa inwestycja ma być realizowana.

W centrum Białegostoku, gdzie występuje istniejąca historyczna zabudowa, a niewielkie powierzchniowo

działki oraz niewielkie odległości między istniejącymi budynkami, planuje się w miarę możliwości poszerzenie istniejących ulic umożliwiając lokalizację większej ilości miejsc postojowych w ich liniach rozgraniczających.

W projekcie planu, poza poszerzeniem w tym celu dróg publicznych, dodatkowo wyznaczono drogi wewnętrzne, w granicach których również możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy. Drogi wewnętrzne w projekcie planu w przeważającej większości zostały wyznaczone z uwzględnieniem istniejących dojazdów.

W przypadku realizacji dróg, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązującym oznaczeniem graficznym na rysunku planu są m.in. linie rozgraniczające dróg oraz klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych. W związku z tym wskazanie miejsc postojowych na rysunku planu nie jest oznaczeniem obowiązującym, lecz jedynie orientacyjnym, co oznacza, że zarówno liczba, jak też sposób rozmieszczenia miejsc postojowych na rysunku projektu planu nie są wiążące i mogą ulec zmianie. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, rozmieszczenie miejsc postojowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych i wewnętrznych, a także ilość i sposób rozmieszczenia miejsc postojowych w parkingach realizowanych w granicach poszczególnych terenów, zostaną uściślone w projektach budowlanych poszczególnych inwestycji.

W związku powyższym, z projektu rysunku planu orientacyjne oznaczenia miejsc postojowych projektowanych w liniach rozgraniczających drogi 2KD-D na wysokości budynku przy ul. Parkowej 16 zostały usunięte.

Ad. pkt 3

Zgodnie z § 7 ust. 1. pkt 1 lit. a „W zakresie wystroju zewnętrznego budynków ustala się kolorystykę ścian budynków:

- 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”.

Stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji dopuszcza się wyłącznie w przypadku usług oświaty.

Powyższe ustalenia są kontynuacją przyjętych zasad kształtowania kolorystyki budynków w skali całego miasta. Miały one na celu uporządkowanie przestrzeni wizualnej budynków, w tym zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu.

Budynki oświaty, w tym szkoły podstawowe i przedszkola są szczególnymi obiektami, które z racji swojej specyfiki powinny być bardziej kolorowe i przyjazne dzieciom oraz umożliwiać identyfikację jej użytkowników z obiektem. Z tego względu stanowią one wyjątek od przyjętej w projekcie planu zasady.

W przypadku wszelkiego rodzaju obiektów usługowych, zdecydowanie bardziej licznych w skali miasta, wprowadzenie różnorodności kolorystycznej i zwiększenie powierzchni akcentów i szerszej gamy kolorystycznej, mogłoby skutkować chaosem przestrzennym oraz wizualnym i nie służyłoby kształtowaniu ładu przestrzennego.

Ad. pkt 4

Zgodnie z § 4 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W projekcie planu, 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 umieszczania na elewacjach oraz połaciach dachów innych niż płaskie – od strony przestrzeni publicznych”.

Intencją ww. zapisów jest ochrona przestrzeni publicznych przed elementami niepożądanymi, dysharmonizującymi i zakłócającymi odbiór przestrzeni, w tym m.in. ogniwami fotowoltaicznymi, klimatyzatorami i wentylatorami. Z tego względu ustalenia te dotyczą jedynie elewacji i dachów budynków od strony przestrzeni publicznych.

Należy przy tym zauważyć, że elementy montowane na dachach płaskich lub połaciach dachowych są niejednokrotnie bardziej widoczne z oddalonych przestrzeni publicznych i osi widokowych, niż z bezpośrednio otaczających przestrzeni publicznych. W przedmiotowym przypadku dach budynku widoczny jest między innymi z ulicy Świętojańskiej na wysokości budynku Prokuratury Apelacyjnej, a więc z ponad 100 m, trudno jest więc określić widoczność elementów lub sposób weryfikacji ich widoczności. Z tego względu, po wielu analizach, dla zabudowy na całym obszarze objętym projektem planu przyjęto generalną zasadę maskowania elementów technicznego wyposażenia na dachach płaskich budynków, zgodnie z przyjętymi zasadami sytuowania tych elementów w strefie śródmiejskiej.

Zapisy projektu planu ograniczające lokalizację technicznego wyposażenia i instalacji na budynkach dotyczą nie tylko całego obszaru objętego projektem planu, lecz stosowane są również w ustaleniach pozostałych planów sporządzanych na całym obszarze Centrum i Śródmieścia Białegostoku.

Ad. pkt 5, 6, 7, 8, 9

W planach miejscowych Białegostoku ustalenia dotyczące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych redagowane są w sposób ujednolicony dla całego miasta z uwzględnieniem położenia i charakteru poszczególnych stref miejskich oraz funkcji budynków. Zapisy projektu planu dotyczą sposobu umieszczania nowych tablic i urządzeń reklamowych, nie dotyczą zaś istniejących reklam i szyldów.

Generalnie, na obszarze całego miasta w obecnie stosowanych zapisach nie przewiduje się możliwości lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych powyżej ścian budynków. Wyjątek stanowią wyłącznie obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lokalizowane w strefach produkcyjno-usługowych Białegostoku, a więc poza centrum miasta.

Mając na uwadze konieczność zachowania odpowiednich proporcji między gabarytami budynku a wielkością szyldów, w celu uporządkowania lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz uniknięcia chaosu, dla całego miasta planowane jest wprowadzenie jednolitych gabarytów i zasad ich lokalizacji. Ustalono m.in. możliwość lokalizacji jednego szyldu na budynku na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza oraz stosowanie ujednoliconych formatów szyldów, w tym równe wysokości i równe odstępów między nimi w ramach poszczególnych stref budynków.

Konieczne stało się również oczyszczenie przestrzeni miejskiej z chaosu i nadmiaru tablic i urządzeń reklamowych. W tym celu w ustaleniach projektu planu zawarto zapisy dotyczące zachowania minimalnych odległości między tymi obiektami.

Biorąc pod uwagę powyższe nie zmieciono zapisów dotyczących zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych dla terenu IUC,U, zgodnie z treścią uwagi.

Ad. pkt 10

Na całym obszarze objętym projektem planu zakłada się ograniczenia w lokalizacji funkcji usługowej, w tym m.in. obiektów obsługi komunikacji, tj. stacji paliw i stacji obsługi pojazdów oraz warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich.

Ustalenia planistyczne nie zawężają, poza powyższymi wyjątkami, zakresu usług, jakie mogą być realizowane na terenie o symbolu IUC,U, pozostawiając tę kwestię do decyzji inwestora, w zależności od zamierzeń inwestycyjnych. Dodatkowo, na tym terenie, jako jedynym spośród terenów położonych na obszarze objętym projektem planu, możliwa jest realizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ma to na celu uniknięcie konfliktów funkcjonalnych i społecznych powodowanych lokalizacją tego typu obiektów w istniejącej zabudowie, w sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych.

W przedmiotowym przypadku, w parkingu podziemnym istniejącego budynku galerii handlowej, istnieje już

jednak myjnia wewnętrzna.

W związku z powyższym, w projekcie planu został uwzględniony stan faktyczny poprzez wyłączenie z zakazu lokalizacji stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni istniejącej myjni wewnętrznej w budynku galerii handlowej na terenie 1UC,U.

Ad. pkt 11

Wskaźniki miejsc postojowych w planach miejscowych sporządzanych dla Białegostoku są zróżnicowane w zależności od lokalizacji – w rejonie śródmieścia są one niższe w stosunku do pozostałej części miasta. W centrum miasta, gdzie występuje istniejąca historyczna i zabytkowa zabudowa, zakłada się w miarę możliwości poszerzenie istniejących ulic, umożliwiając lokalizację większej ilości miejsc postojowych w ich liniach rozgraniczających. W granicach obszaru objętego projektem planu istniejąca zabudowa i sposób jej usytuowania względem ulic jednak nie pozwala na znaczące zwiększenie liczby miejsc postojowych, więc zapewnienie ich odpowiedniej liczby w granicach działki budowlanej jest koniecznością.

Mając na uwadze wypracowane standardy urządzania miejsc postojowych w centrum Białegostoku, dla obiektów handlowych przyjmuje się wskaźnik minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku. Należy przy tym zaznaczyć, że są to wskaźniki minimalne i inwestor ma możliwość – zależnie od programu użytkowego projektowanego budynku oraz lokalnych uwarunkowań, realizacji większej liczby miejsc postojowych niż wymagane minimum.

Należy przy tym zaznaczyć, że wskaźniki miejsc postojowych nie dotyczą istniejących budynków, lecz jedynie nowej zabudowy, w przypadku której zrealizowana zostanie dodatkowa powierzchnia użytkowa. W przypadku przedmiotowej nieruchomości, zabudowanej już obecnie niemal w 95 %, mając na względzie ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, trudno zakładać dodatkową znaczącą powierzchnię handlową na tym terenie. W związku z tym obniżenie wskaźnika z 15 do 12 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej nie ma uzasadnienia i stanowiłoby nieuzasadniony wyjątek od przyjętej reguły.

Ad. pkt 12

Zgodnie z 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.

Jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki, przy czym definicja terminu „kondygnacja” została zawarta w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i obejmuje ona zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne budynku.

Rozpatrując treść przedmiotowej uwagi, po ponownym przeanalizowaniu istniejącej zabudowy na terenie 1UC,U, minimalna intensywność zabudowy została zmniejszona z minimum 4,5 do minimum 3,0. Wprowadzenie przedmiotowej korekty nie wpłynie negatywnie na otaczającą zabudowę ani na interes osób trzecich, ma jedynie na celu dostosowanie ustaleń projektu planu do stanu faktycznego.

Ad. pkt 13

Zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 1995 r., Nr 75, poz. 690 z zm.) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Nie zawsze dostęp do przekrojów poprzecznych poszczególnych budynków jest możliwy, dlatego też przy określaniu wysokości budynków na potrzeby planów miejscowych pomocne są dane z inwentaryzacji, dane ze zdjęć do ortofotomapy i zdjęcia ukośne. Informacje te pozwalają na określenie wysokości budynków, a szczególnie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku z przybliżeniem do około 0,5 m.

W projekcie planu wysokość istniejącego na terenie 1UC,U obiektu handlowego wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ustalono na maksimum 20 m, co uwzględnia wysokość istniejącego

budynku. Tak ustalona wysokość budynku odpowiada stanowi rzeczywistości, a uwzględnia położenie obiektu na obszarze miasta wpisanym do rejestru zabytków oraz sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i usługowej występującej w objętym ochroną planistyczną układzie przestrzennym.

Zwiększenie wysokości budynku z maksimum 20 m do maksimum 30 m mogłoby skutkować realizacją kolejnych kondygnacji nadziemnych, a przez to zbytnią dominacją tego budynku, negatywnie wpływającego na objęty ochroną układ przestrzenny osiedla. Ponadto, zapewnienie w granicach przedmiotowej działki budowlanej dodatkowej liczby miejsc postojowych, wymaganych na każde 1000 m² powierzchni usługowej byłoby również bardzo utrudnione.

Ad. pkt 14

Zgodnie z § 3 ust. 1 projektu planu, ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa o linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki.

Jednocześnie, w § 4 ust. 1 pkt 5 projektu wskazano odstępstwa od wyznaczonej na projekcie rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnej. Nie dotyczy ona między innymi:

- 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,

- urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

- wiatrołapów, klatek schodowych, przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą.

Przedstawiona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w linii elewacji frontowej (ściany) istniejącego, zrealizowanego budynku galerii handlowej. Ewentualna dobudowa wiatrołapu lub innych elementów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 5 jest możliwa, pod warunkiem spełnienia pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu 1UC,U.

Ad. pkt 15

Obszar objęty projektem planu znajduje się w centrum Białegostoku i położony jest w układzie przestrzennym podlegającym ochronie planistycznej, mającej na celu zachowanie wartościowych elementów – układu ulic, budynków zabytkowych oraz budynków wymagających ochrony planistycznej, a także zabezpieczenie gabarytów istniejącej i projektowanej zabudowy. Na tym obszarze szczególnie ważne jest wprowadzenie szczegółowych ustaleń mających na celu właściwe wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie, ograniczenie ewentualnych konfliktów przestrzennych oraz ustalenie odpowiednich relacji między projektowaną, a istniejącą zabudową.

Z żadnego przepisu prawa nie wynika, że parametry odnoszące się do odległości pomiędzy budynkami mają być tożsame z minimalną z odległością określoną w rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690). To właśnie organ planistyczny jest uprawniony i zobowiązany do skonkretyzowania tego parametru poprzez wskazanie w części rysunkowej planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy. Są to obligatoryjne elementy planu. W tym zakresie organowi planistycznemu przysługuje pewna swoboda planistyczna związana z obowiązkiem uwzględnienia m. in. wymagań ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Linie zabudowy porządkują i kształtują zabudowę zarówno od strony dróg publicznych, jak również od przestrzeni publicznych, do których zaliczamy także place, skwery i wydzielone ciągi piesze. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w celu precyzyjnego określenia sposobu kształtowania nowej zabudowy, w szczególnych przypadkach zasadnym jest wprowadzenie linii zabudowy również od strony sąsiednich terenów lub wewnątrz nich.

W projekcie planu część terenu o symbolu 11MW,U położoną pomiędzy budynkami istniejącymi przy ul. Podleśnej 13, Parkowej 23 oraz Grottgera 12, ze względu na niewielkie odległości między budynkami oraz granicą ww. działek budowlanych oraz biorąc pod uwagę strukturę własnościową terenu, analizowano całościowo.

Zakładając sytuowanie nowej zabudowy w pierzei ulicy Grottgera, część wydzielenia wewnętrznego „B”,

w obrębie którego może zostać usytuowany nowy budynek wyznaczono nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi nie tylko od strony ulicy Artura Grottgera, lecz również od wnętrza kwartału, z uwzględnieniem istniejących budynków objętych ochroną. Części działek numer geod. 2070/3, 2072/2 położone poza wyznaczonymi w projekcie planu liniami zabudowy pozostaną niezabudowane, z możliwością realizacji niezbędnych elementów do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym: zieleni urządzonej, nawierzchni utwardzonych, w tym dojść i placów gospodarczych.

W centrum Białegostoku, w chronionym układzie urbanistycznym, sprawą priorytetową jest zachowanie wymagań ładu przestrzennego i wzajemnych relacji przestrzennych między istniejącą i nową zabudową, a także kwestie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Do tego zarówno projektanta planu, jak i sporządzającego plan – Prezydenta Miasta oraz uchwalającą plan Radę Miasta zobowiązuje m.in. art. 1 ust 2 pkt 1 i 4 ustawy.

Biorąc pod uwagę położenie terenu inwestycji – w objętym ochroną układzie urbanistycznym, ograniczenie dotyczące planowanej zabudowy wprowadzone zarówno liniami wydzielenia wewnętrznego, sposobem wyznaczenia linii zabudowy, jak i ograniczeniem wysokości, są uprawnioną i uzasadnioną ingerencją w prawo własności.

Ponadto, w przedmiotowym przypadku dotychczasowe korzystanie z nieruchomości, a w szczególności z istniejącego budynku, w przypadku wejścia w życie niniejszego projektu planu nie zostanie ograniczone.

Interes publiczny, polegający na ochronie uporządkowanego układu funkcjonalno-przestrzennego osiedla Mickiewicza i prawidłowym kształtowaniu położonej w jej obrębie nowej zabudowy oraz interes prywatny, częściowo ograniczony ustaleniami planu, były więc badane i wazone na etapie prowadzenia procedury planistycznej.

Ad. pkt 16

W projekcie teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11MW,U przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

Ze względu na fakt, że nowa zabudowa ma stanowić uzupełnienie i dopełnienie istniejącej tkanki urbanistycznej, w odniesieniu do części terenu 11MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” oraz „C”, na których nowa zabudowa może być realizowana, zarówno maksymalną powierzchnię zabudowy, jak również wysokość budynków, ustalono indywidualnie. Z tego względu, w celu bardziej precyzyjnego określenia wskaźników i parametrów zabudowy, konieczne było zastosowanie wydzielen wewnętrznego.

Ze względu na niewielkie odległości między budynkami istniejącymi przy ul. Podleśnej 13, Parkowej 23 oraz Grottgera 12 oraz między tymi budynkami a granicą działek budowlanych o numerach geod. 2070/3, 2072/2 oraz 2073, sytuowanie nowej zabudowy w przedmiotowym wnętrzu urbanistycznym ustalono w pierzei ulicy Grottgera. Z tego względu, w celu właściwego wkomponowania nowego budynku w istniejącą tkankę urbanistyczną oraz ustalenie odpowiednich relacji między istniejącą a projektowaną zabudową, linie wydzielenia wewnętrznego „B” nie zostały poprowadzone ściśle z uwzględnieniem istniejących granic działek o numerach geod. 2070/3, 2072/2, lecz w pewnej odległości od nich.

Wysokość budynków na terenie 11MW,U zróżnicowano i ustalono następująco:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – górna krawędź elewacji frontowej – maksimum 8 m, w kalenicy – maksimum 12 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 14 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 9 m,
- na pozostałej części terenu (uwzględniając wysokość istniejących budynków) – maksimum 17 m.

Powierznię zabudowy (odnosząc się wyłącznie do kondygnacji nadziemnych) w granicach wydzielen wewnętrznego „A”, „B” oraz „C” ustalono na maksimum 40 % działki budowlanej, a jedynie dla pozostałej części terenu zabudowanej istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wynosi ona maksimum 80 % – co wynika wprost ze stanu istniejącego.

Na fragmencie działki numer geod. 2072/2 zlokalizowanym poza linią wydzielenia wewnętrznego „B”, to znaczy w pasie terenu o szerokości około 12 m od istniejącego budynku przy ul. Grottgera 12, zgodnie z ustaleniami projektu planu lokalizacja budynku nie jest możliwa. Ta część działki może zostać zagospodarowana w formie zieleni urządzonej (w ramach określonej powierzchni biologicznie czynnej), ewentualnie nawierzchni utwardzonych.

Dla całego terenu 11MW,U powierzchnię biologicznie czynną ustalono: dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – na minimum 10 % działki budowlanej, dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – na minimum 25 % działki budowlanej. Parametr ten jest więc jednakowy dla wszystkich części terenu o symbolu 11MW,U.

Ad. pkt 17

W projekcie, w miarę możliwości, starano się zachować istniejące tereny zieleni, skwery i zieleńce towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Na potrzeby projektu planu została dodatkowo sporządzona inwentaryzacja i ocena drzewostanu, na podstawie której wskazano najcenniejsze drzewa określone w projekcie jako „drzewa wskazane do zachowania”. Nie oznacza to jednak, że wszystkie pozostałe drzewa na tym obszarze zostały przeznaczone do wycinki. Jest to jedynie dodatkowe wskazanie planistyczne odnośnie najcenniejszych drzew które ze względu na swój wiek, pokrój oraz stan zdrowotny zostały uznane za najbardziej wartościowe, i jako takie powinny być uwzględnione i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie terenu.

Jako zasadę w projekcie planu przyjęto wyznaczenie, w miarę możliwości, liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” większych, istniejących zespołów zieleni, szczególnie tych położonych we wnętrzach urbanistycznych, w podwórzach położonych w głębi za budynkami mieszkalnymi oraz pomiędzy nimi. Z założenia mają one stanowić przestrzeń półprywatną, umożliwiającą wypoczynek mieszkańców, z placami zabaw dla najmłodszych i miejscami wypoczynku osób starszych.

Fragmety terenu pomiędzy budynkiem nr 7 a ulicą Parkową porośnięte zielenią są jednak na tyle niewielkie powierzchniowo, że ich wyznaczenie w formie wydzielenia wewnętrznego nie było celowe ani uzasadnione. Przedmiotowe fragmenty terenu, jak również rosnące na nich drzewa stanowią obecnie i będą nadal stanowić element zagospodarowania otoczenia istniejącego budynku, co zostało uwzględnione w projekcie planu.

Ad. pkt 18

Jedną z istotnych funkcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad uzupełnień zabudowy na terenach już zagospodarowanych. Sposób realizacji zabudowy w centrum miasta powinien uwzględniać odpowiednią obudowę ulic i placów. Zabudowa wzdłuż ulicy Grottgera, zlokalizowana bezpośrednio w pierzei ulicy, zawsze była przewidywana i uwzględniona została również w projekcie planu.

Budynek istniejący przy ul. Grottgera 14A, podobnie jak budynki przy ul. Grottgera 6 i 8, pomimo że położone są na większych rozmiarowo działkach, usytuowane są bezpośrednio w pierzei ulicy. Pozostałe części tych działek położone w głębi terenu, za istniejącymi budynkami, są obecnie niezagospodarowane, porośnięte zielenią nieurządzoną. Taki układ przestrzenny został wzięty pod uwagę podczas formułowania zasad zabudowy i zagospodarowania części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.

W związku z uwzględnieniem wniosku właściciela terenu dotyczącego rozbiórki budynku przy ul. Grottgera 14 położonego na działce numer geod. 2073, jako zlokalizowanego niezgodnie z warunkami technicznymi, w projekcie planu zawarto zapisy dotyczące ograniczenia przekształceń istniejącego budynku przy ul. Grottgera 14, tak aby nie utrwalać istniejącej substandardowej substancji urbanistycznej, kolidującej z istniejącymi budynkami w objętym ochroną układzie przestrzennym.

Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy uwzględniają możliwość zabudowy działek, jednocześnie ograniczając w uporządkowany sposób ingerencję nowej zabudowy w istniejące wnętrza urbanistyczne, pozostawiając niezbędną część terenu niezabudowaną, z możliwością realizacji zieleni urządzonej, ewentualnie nawierzchni utwardzonych.

W projekcie planu dla zabudowy na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” wysokość budynków określono na maksimum 14 m, co pozwala na realizację maksimum 4 kondygnacji nadziemnych. Są to bardziej korzystne parametry zabudowy, niż określone w decyzji z 2007 r., które uwzględniały jedynie nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącego 1 kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości maksimum 11 m.

Przy ustalaniu wysokości zabudowy w projekcie planu wzięto pod uwagę między innymi konieczność wyważenia wprowadzonych ustaleniami planistycznymi ograniczeń dotyczących sposobu wyznaczenia linii zabudowy, sposobu realizacji kondygnacji podziemnych oraz ograniczenia zakresu przekształceń budynku istniejącego przy ul. Grottgera 14.

Jednocześnie, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich

zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W związku z powyższym, budynki istniejące mogą być nadal użytkowane – do czasu realizacji ustaleń planu.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej), bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść około - 1 321 882,84 zł /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej)”. Główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane są z realizacją układu drogowego (wraz z wykupem niezbędnych terenów i budynków) oraz realizacją infrastruktury.

Lista nieuwzględnionych uwag:

I. Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:

- 1) zmiany zapisu § 6 ust. 3 pkt 1 i 2 poprzez dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu oraz istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie 16MW,U;
- 2) ograniczenia na całym obszarze objętym projektem planu ilości kondygnacji podziemnych projektowanych budynków i obiektów do maksimum 1 kondygnacji podziemnej;
- 3) wprowadzenia zakazu sytuowania garaży podziemnych na terenach położonych wzdłuż ulic Parkowej i Grottgera;
- 4) wprowadzenia w § 46 (teren 11MW,U) zakazu budowy kondygnacji podziemnych i garaży podziemnych;
- 5) zwiększenia ilości miejsc postojowych na działce nr geod. 2272/2, między budynkami przy ul. Parkowej 4a i 6a;
- 6) przeznaczenia terenu 11MW,U pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zielenią urządzoną (teren 11MN) i wykreślenia treści § 46 ust. 2 w całości.

II. Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” pod zielenią urządzoną z placem zabaw, siłownią zewnętrzną i małą architekturą;
- 2) odstąpienia od wyznaczania drogi wewnętrznej 12KDW i utrzymanie w tym miejscu zieleni lub zaprojektowanie drogi z zapewnieniem ruchu uspokojonego, mniejszej ilości parkingów, pas zieleni;
- 3) ograniczenia obsługi komunikacyjnej terenu 8.2MW,U do otaczających dróg publicznych;
- 4) ograniczenia obsługi komunikacyjnej terenu 11MW,U do otaczających dróg publicznych;
- 5) wprowadzenia zakazu budowy nowych budynków mieszkalnych na działkach położonych wzdłuż ulicy Parkowej i Grottgera;
- 6) ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” na 40 %;
- 7) ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy dla części terenu 11MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” na 36 %;
- 8) ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla części terenu 11MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” na 40 %;
- 9) obniżenia wysokości budynków na części terenu 11MW,U położonych poza wydzieleniami wewnętrznymi „A”, „B” i „C” z maksimum 17 m do maksimum 14 m;
- 10) zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych dla nowej zabudowy do 1,2 miejsca postojowego na

1 mieszkanie;

- 11) zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych z 1,0 na 1 mieszkanie do 1,5 na 1 mieszkanie;
- 12) obniżenia wskaźnika intensywności dla nowej zabudowy na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 3,0 do maksimum 2,0;
- 13) obniżenia wskaźnika intensywności dla nowej zabudowy na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 2,7 do maksimum 2,0;
- 14) ustalenia wysokości budynków na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” na maksimum 12 m;
- 15) wprowadzenia nakazu rozbiórki istniejących budynków przy ul. Grotgera 16 i 14;
- 16) obniżenia wskaźnika intensywności dla nowej zabudowy na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 3,0 do maksimum 1,5;
- 17) obniżenia wskaźnika intensywności dla nowej zabudowy na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 2,7 do maksimum 1,5.”;
- 18) zwiększenia powierzchni części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” zgodnie z propozycją;
- 19) przesunięcia linii zabudowy nieprzekraczalnej od strony północno-zachodniej i północno-wschodniej części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” zgodnie z propozycją;
- 20) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy na części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z 45 % do 50 %;
- 21) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z 12 m do 15 m;
- 22) dopuszczenia na części terenu 5.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” lokalizacji budynku po granicy działki od strony północno-zachodniej (graniczącej z wydzieleniem wewnętrznym „ZP”) oraz północno-wschodniej (od strony budynku przy ul. Parkowej 14);
- 23) usunięcia z drogi 2KD-D oznaczeń drzew wskazanych do zachowania w sąsiedztwie budynku przy ul. Parkowej 14;
- 24) usunięcia bądź zmiany zapisu § 46 ust. 7 projektu planu ustalającego dla terenu 11MW,U stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 %;
- 25) odstąpienia od wyznaczania w projekcie planu drogi wewnętrznej 5KDW z miejscami postojowymi;
- 26) pozostawienia obszaru zieleni urządzonej wraz z istniejącymi drzewami przy budynku przy ul. Parkowej 14;
- 27) pozostawienia ulicy Parkowej jako ulicy jednokierunkowej z kierunkiem ruchu od ulicy Mickiewicza w kierunku ulicy Podleśnej;
- 28) usunięcia z projektu planu dopuszczenia możliwości realizacji na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” zabudowy jednorodzinnej;
- 29) odstąpienia od ograniczenia powierzchni kondygnacji podziemnych na części terenu 11MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.