

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bojary i Piasta I
w Białymstoku w rejonie ulic Dalekiej i Mieszka I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn.²⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bojary i Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Dalekiej i Mieszka I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bojary i Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Dalekiej i Mieszka I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 31,3 ha położony pomiędzy ulicami: Towarową, Piastowską, Mieszka I, Piasta, Skorupską i Daleką w Białymstoku.

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 (transparencie) – 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, przedsionek, świetlik);
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 5) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086 i 1378

- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 9) linii wydzielenia wewnętrznego - należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 10) 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 stelażu;
- 11) neonie – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) w formie literniczej lub innej graficznej;
- 12) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 13) 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;
- 14) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 16) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu, w formie siatki remontowej lub ogrodzeniu w formie tablicy, stosowaną wyłącznie w trakcie lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 17) retencji wody – 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, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 18) 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;
- 19) schemacie infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 20) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 21) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 22) szyldzie typu „semafor” - należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadłe do płaszczyzny ściany budynku;
- 23) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 24) 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;
- 25) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

- 26) 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;
- 27) źródłach ciepła - należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania 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) bram i podcieni,
 - c) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) wiatrołapów i klatek schodowych - o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - h) tymczasowych obiektów budowlanych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, miejsc postojowych i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, budynków niezabytkowych objętych ochroną oraz drzew wartościowych wskazanych do zachowania.

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

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

- 1) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) U – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt 3;
- 3) UO – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. szkoły, przedszkola, żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3);

- 4) KD – drogi publiczne;
- 5) KDW – drogi wewnętrzne;
- 6) KX- parkingi;
- 7) ZP – zieleń urządzona.

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

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

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6.1. 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.

2. 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;
- 2) remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

3. 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).

4. 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, zieleń towarzyszącą oraz elementy małej architektury,
 - c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

5. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,6 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a tiret pierwszy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) grodzenie:
 - istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - terenów usług z zakresu opieki zdrowotnej i oświaty oraz innych terenów, których obowiązek grodzenia wynika z przepisów odrębnych,
 - wydzielen wewnętrznych oznaczonych symbolem „KX”,
 - b) remonty i wymianę istniejących ogrodzeń;

3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:

- a) od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 15 ust.1 - z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a oraz w przestrzeniach publicznych,
- b) na wskazanych na rysunku planu ciągach pieszych,
- c) wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów ZP ,z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a tiret 3
- d) pełnych i murów.

6. W odniesieniu do wydzielenia ogrodzeń sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowania ustalenia §16.

§ 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 – ujednoliconą 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 3;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach istniejących budynków, 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 ujednolicenia kompozycji:

a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji w rejonie wejścia do lokalu,

b) wielkości i podziałów witryn.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, t.j. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie na dachach - z zastrzeżeniem §12 ust. 2 pkt 3 lit. d.

§ 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;

5) na rusztowaniach – w formie reklamy remontowo–budowlanej - z zgodnie z ust. 7.

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 – innych niż szyldy o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 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 kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 7) w miejscach lub 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 - na ścianach budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 2) gabaryty i zasady ich sytuowania:
 - a) szyldów o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m²:
 - w formie tablic
 - montowanych płasko na ścianie budynku w odległości maksimum 1,0 m od głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) oraz przejść i przejazdów bramowych,
 - o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,
 - o formie i wymiarach ujednoliconych w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji,
 - w sposób uporządkowany i ujednolicony w obrębie poszczególnych budynków,
 - z zachowaniem jednakowych odległości między poszczególnymi szyldami,
 - nie więcej niż jeden szyld na lokal, w którym jest prowadzona działalność,
 - b) szyldów o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 1,0 m²:
 - w formie tablic lub literniczo-graficznych form przestrzennych,
 - montowanych płasko na ścianie budynku w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji),
 - o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,
 - z utrzymaniem jednakowej wysokości szyldów oraz ich powierzchni ekspozycyjnej w obrębie poszczególnych budynków,
 - maksimum jeden szyld na lokal, w którym prowadzona jest działalność,
 - 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,
- maksimum jeden „semafor” w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest działalność.

4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania – w obrysie attyki kiosku;
- 2) formę - tablic lub literniczo–graficznych form przestrzennych;
- 3) gabaryty i zasady ich sytuowania:
 - a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 1,0 m²,
 - b) wysokość – maksimum 0,6 m,
 - c) maksymalny wysięg poza obrys attyki – 0,15 m,
 - d) maksimum jeden szyld.

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

- 1) miejsca ich sytuowania – na ścianach wiaty;
- 2) gabaryty i zasady ich sytuowania:
 - a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 2,2 m²,
 - b) wysięg poza obrys ściany – maksimum 0,15 m,
 - c) maksimum dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe,
 - d) montowanie- płasko na ścianach wiaty.

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

- 1) miejsca ich sytuowania i formy:
 - a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §15,
 - b) w formie słupów ogłoszeniowo–reklamowych;
- 2) gabaryty:
 - a) wysokość – maksimum 4,7 m,
 - b) średnica – maksimum 1,6 m;
- 3) zasady ich sytuowania – minimalne odległości słupów ogłoszeniowo–reklamowych:
 - a) od krawężników jezdni – 2,5 m,
 - b) od najbliższego słupa ogłoszeniowo – reklamowego – 100 m.

7. W zakresie lokalizacji reklam remontowo-budowlanych ustala się:

- 1) formę – siatka remontowa;
- 2) treść reklamową - na maksimum 5% powierzchni siatki remontowej.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu.

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

- 1) zagospodarowanie zieleni w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich rozwiązań jak: formy służące retencji wody np. niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 17**;

3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;

4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. klonów, lip, dębów, kasztanowców, 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:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,

b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejącego drzewostanu i zadrzewień,

c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

- zachowania istniejącego starodrzewu,

- istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległe przestrzenie publiczne,

- standardy projektowania, o których mowa w § 6 ust. 4 pkt 1 lit. c, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniem mobilności i percepcji.

d) 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 – nie dotyczy terenów 2ZP, 4ZP, 8ZP i 10ZP,

g) sieci i elementów infrastruktury technicznej takich, jak np. stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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

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

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 (6UO, 15UO i 21UO) – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) na terenach 2ZP, 4ZP, 8ZP, 10ZP, 12ZP, 14ZP, 18ZP – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
2. Na terenach o symbolach 7U, 26KX nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku .

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

- 1) dom mieszkalny przy ul. Skorupskiej 42/1, drew., 1908 r.;
- 2) dom mieszkalny przy ul. Skorupskiej 46, drew., pocz. XX w.;
- 3) dom mieszkalny przy ul. Skorupskiej 48, drew., 1906 r.;
- 4) dom mieszkalny przy ul. Piasta 25, pocz XX w.;
- 5) dom mieszkalny przy ul. Piasta 27, pocz XX w.;
- 6) dom mieszkalny przy ul. Piasta 27/2 i Piasta 27/3, 1910 r.;
- 7) dom mieszkalny przy ul. Piasta 33, lata 30-te XX w.;
- 8) dom mieszkalny przy ul. Piasta 39, 1936 r.

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

- 1) ustala się zachowanie, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
 - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu,
 - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
 - d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków - z wyraźnym wyodrębnieniem nowo projektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynków,
 - b) docieplania budynków z zewnątrz,
 - c) zabudowy balkonów i loggii,
 - d) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachów innych niż płaskie od strony przestrzeni publicznych.

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

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną następujące niezabytkowe budynki oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) budynki przy ul. Mieszka I: 1, 3, 7, 15, 17, 21, 23;
- 2) budynki przy ul. Towarowej: 4, 6, 10, 12, 14, 16, 20, 22.

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

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej,

- b) zachowanie typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- c) zachowanie wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- d) zharmonizowaną kolorystykę budynków – z uwzględnieniem § 7 ust.1 pkt 1 i 2;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynków, o wiatrołapy ujednolicone w obrębie poszczególnych budynków,
- b) docieplenie budynków z zewnątrz;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy i rozbudowy budynków z zastrzeżeniem pkt 2 lit a,
- b) zabudowy balkonów i loggii.

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;
- 2) tereny o symbolach 2ZP, 4ZP, 8ZP, 10ZP, 12ZP, 14ZP, 18ZP;
- 3) fragmenty terenów 25 MW,U i 7U położone pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;

2) 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 tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1,
- c) lokalizacji ogrodzeń - z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 pkt 2 lit. a i b.

3. 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.

4. Ustalenia dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 określono w § 37 i § 43.

5. Ustalenia dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 określono w § 40 i § 48.

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

1) ustala się:

a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 15 ust. 1:

- z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
- w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,
- w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,

b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoliconym kształcie, kolorystyce i rozmiarze;

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 10 % powierzchni przęsła,
- napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych wyłącznie na lambrekinach parasoli;

3) zakazuje się:

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

b) stosowania zadaszeń w formie 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

§ 17. 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

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

§ 19. 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.**

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

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
 - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
 - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych.
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopiarni zwłok;
- 4) garaży typu „blaszak”;
- 5) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych § 15 ust. 2 pkt 1.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i 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;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
 - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
 - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
 - dla przewodów izolowanych – 5m,
 - dla przewodów nieizolowanych – 7m.

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;
- 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.

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

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 z uwzględnieniem przepisów obowiązujących, dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków i budowli w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;

- 2) nasadzenia drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 3) wykonywanie robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego;
- 4) stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub w przypadku uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych na najniższych kondygnacjach budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z istniejącej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nieprzekraczającym 800 m, zlokalizowanej przy ul. Towarowej 16 do 20, Mieszka I 23 oraz Mieszka I 11;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejące syreny alarmowe zlokalizowane przy ul. Towarowej 8A i Spacerowej 4 oraz przy ul. Skorupskiej 32 (zlokalizowanej poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Towarową, Piastowską i Mieszka I;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) 1KD-G (ul. Piastowska, Towarowa), 2KD-G (ul. Towarowa), 3KD-Z (ul. Daleka), 4KD-Z (ul. Skorupska), 5KD-L (ul. Piasta), 6KD-L (ul. Mieszka I), 7KD-D (ul. Spacerowa) - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-G, 2KD-G, 3KD-Z, 4KD-Z;
- 2) ulice układu obsługującego: 5KD-L, 6KD-L, 7KD-D;
- 3) drogi wewnętrzne: od 8KDW do 23KDW.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

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

- a) 1KD-G – ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu w, w przekroju ulicy droga, zieleni urządzona i miejsca postojowe (wydzielenie wewnętrzne KX,ZP) - zagospodarowanie z uwzględnieniem ust. 6,
- b) 2KD-G – ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu w, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- c) 3KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- d) 4KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- e) 5KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- f) 6KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- g) 7KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

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

- a) od 8KDW do 23KDW – drogi wewnętrzne.

5. Szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

6. W zakresie zagospodarowania terenu w liniach rozgraniczających ulicy 1KD-G wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „KX,ZP”:

1) ustala się:

- a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50%,
- b) kształtowanie zagospodarowania zieleni:
 - poprzez wkomponowanie istniejących zadrzewień,
 - wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności.

2) dopuszcza się:

- a) budowę nawierzchni utwardzonych (ścieżek) w nawiązaniu do zagospodarowania terenów sąsiednich,
- b) lokalizację małej architektury, oświetlenia, murków i akcentów plastycznych.

7. 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 dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe lokali w istniejących budynkach);
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 3) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) zbiorowego zamieszkania – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) opieka zdrowotna - 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - g) szkoły wyższe – 10 miejsc postojowych na 100 studentów i 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 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

§ 27. 1. W zakresie lokalizacji i określenia parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych i w drogach wewnętrznych:

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),
- c) usunięcie z terenów przestrzeni publicznych nieużytkowanej infrastruktury technicznej będącej odpadem zgodnie z treścią ustawy o odpadach;

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) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, z uwzględnieniem wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w ust. 1 z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach 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 magistralnych sieci wodociągowych w ul. Towarowej (2KD-G) i w ul. Piastowskiej (1KD-G) oraz z istniejących i projektowanych ogólnomiejских wodociągowych sieci rozdzielczych w ulicach: Towarowej (2KD-G), Piasta (5KD-L), Mieszka I (6KD-L), Skorupskiej (4KD-Z), Spacerowej (7KD-D), Dalekiej (3KD-Z) oraz z innych istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 29. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
 - b) odprowadzenie ścieków za pośrednictwem kolektora sanitarnego w ul. Piastowskiej (1KD-G), projektowanego kanału sanitarnego w ul. Towarowej (2KD-G), do istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Piasta (5KD-L), Mieszka I (6KD-L), Skorupskiej (4KD-Z), Spacerowej (7KD-Z), Dalekiej (3KD-Z) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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 systemów retencji wody, o których mowa § 3 ust.1 pkt 17,
 - b) rzekę Dolistówkę i Białą, zlokalizowane poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, rowów i cieków;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach Towarowej (2KD-G), Mieszka I (6KD-L) oraz innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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) ogólnomiejские sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejских sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ulic Piastowskiej (1KD-G), Mieszka I (6KD-L) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
- c) zaopatrzenie w ciepło w postaci pary z ogólnomiejских sieci parowych zlokalizowane poza zakresem planu;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - przetwarzania energii elektrycznej,
 - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
 - spalanie paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła o mocy, nie większej niż 30 kW,
- b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione w lit. a.

§ 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 ogólnomiejских sieci gazowych w ulicach Towarowej (2KD-G), Piastowskiej (1KD-G), Mieszka I (6KD-L) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w paliwa gazowe określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej WN/SN RPZ-9 i 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 186, 144, 302, 168, 203, 405, 315, 377, 526, 426, 427, 512, 657, 527 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę bądź przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu oraz przewidzianych do modernizacji,
 - 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).

§ 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 poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
- b) umieszczanych na budynkach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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 **1MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi w parterze budynku.

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 – od 0 do 3,5,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 % ,
 - d) wysokość budynków – maksimum 24 m,

e) dachy - płaskie,

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

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

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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2ZP, 4ZP, 8ZP i 10ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być przeznaczone pod lokalizację celu publicznego.

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

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

1) ustala się:

a) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 70 % działki budowlanej,

b) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych,

c) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- poprzez wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w projektowaną zieleń urządzoną,

- wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności,

d) kształtowanie rzeźby terenu poprzez zróżnicowanie poziomów terenów umożliwiające zwiększenie naturalnej retencji wody, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 17;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu, takich jak: oświetlenie, obiekty małej architektury oraz podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- placów zabaw, małej architektury, oświetlenia, murków, akcentów plastycznych, siłowni plenerowych,

b) budowę nawierzchni utwardzonych oraz przebudowę ścieżek z uwzględnieniem § 6 ust 4;

3) zakazuje się budowy budynków.

5. 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.

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3MW i 5MW** przeznaczone są 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 – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 16 m,

e) dachy – płaskie,

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

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

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

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6UO** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne usługi i obiekty budowlane, 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 50 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- 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 i dróg wewnętrznych.

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

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7U** przeznaczony jest 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 70 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 16 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych.

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

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

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **9MW, 13MW, 16MW, 17MW, 23MW i 24MW** przeznaczone są pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na części **terenu 24MW** wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się usługi w parterze budynku.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 %,

- b) intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków:
 - na części terenu **24MW** wyznaczonej linią wydzielenia wew. „**A**” – maksimum 19 m,
 - na pozostałej części oraz terenach – maksimum 16 m,

e) dachy – płaskie,

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

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

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się rozbudowy istniejących budynków usługowych.

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

§ 42. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **11MW i 19MW** przeznaczone są 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 – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 4,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 35 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

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

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

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12ZP, 14ZP, 18ZP przeznacza się pod zielenią urządzoną wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:
 - _na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „**KX**” – minimum 10 %,
 - _na pozostałych częściach terenów – minimum 50 %,

b) obsługę komunikacyjną terenów od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych,

c) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- poprzez wkomponowanie istniejących zadrzewień w nowo tworzoną zielenią urządzoną,
- wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności,

d) kształtowanie terenu poprzez zróżnicowanie poziomów terenów umożliwiające zwiększenie naturalnej retencji wody,

e) realizację ciągów pieszych w powiązaniu z istniejącymi ciągami pieszymi oraz zagospodarowaniem otaczających przestrzeni publicznych (orientacyjny przebieg przedstawiono na rysunku planu),

f) realizację miejsc postojowych na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KX”;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze, oświetlenia oraz rzeźb i akcentów plastycznych, siłowni plenerowych,
- b) utwardzenia w miejscu placów zabaw,
- c) utwardzenia w miejscu gromadzenia odpadów stałych (śmietniki),
- d) realizację miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie wydzielenia wewnętrznego „KX” na maksimum 15 % powierzchni;

3) zakazuje się budowy budynków.

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.

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15UO** przeznaczają się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne usługi i obiekty budowlane, 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 50 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m ,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

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

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, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20MW** 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 których mowa w ust. 1 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,8,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 19 m,
- e) dachy - płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

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

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

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

§ 46. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21UO** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne usługi i obiekty budowlane, 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 50 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 14 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

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

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.

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

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej.

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 – od 0 do 3,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 15 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. 1;

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

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

1) sytuowanie budynków po granicy działek;

2) rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w głąb działki, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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).

§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 25MW,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 w, ustala się usługi co najmniej w parterze od strony ul. Dalekiej.

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 60 %,

- w przypadku objęcia całego terenu, o którym mowa w ust. 1 jednym zamierzeniem inwestycyjnym – maksimum 80 %,

b) intensywność zabudowy:

- od 0 do 4,5,

- w przypadku objęcia całego terenu, o którym mowa w ust. 1 jednym zamierzeniem inwestycyjnym - od 0 do 6,0,

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 17 m,

e) dachy - płaskie,

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

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

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;

2) Zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 26KX przeznacza się pod parking 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) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10 %,

b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

2) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) grodzenia terenu.

4. 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

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 51. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały Rady Miejskiej Białegostoku: Nr XVIII/174/07 z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J. K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 261, poz. 2778, z 2016r., poz. 2489 i poz. 4935 z 2018r. poz. 2138 i poz. 2899) oraz Nr IX/76/07 z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (Zacisze) Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 104 poz. 913 z dnia 8 maja 2007 r. z. Nr 318 poz. 3378 z dnia 16 grudnia 2008 r.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bojary i Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Dalekiej i Mieszka I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się w uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia wysokości budynków na części terenu 24MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” z 19 m do 24 m;
- 2) zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 8ZP, 10ZP, 12ZP, 14ZP i 18ZP pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 3) likwidacji projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od 8KDW do 23KDW;
- 4) pozostawienia szerokości ul. Towarowej w dotychczasowych liniach rozgraniczających.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2020 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bojary i Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Dalekiej i Mieszka I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) 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 2020 r. poz. 713 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Na przedmiotowym obszarze na niewielkim fragmencie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) uchwalonego uchwałą Nr XVIII/174/07 rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) uchwalonego uchwałą Nr IX/76/07 z dnia 26 marca 2007 r.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasadne było m. in. ze względu na konieczność:

- zachowania terenów zieleni i wnętrz urbanistycznych,
- określenie gabarytów nowej zabudowy,
- uporządkowania obsługi komunikacyjnej obszaru, przebiegu ciągów pieszych oraz sposobu zapewniania i realizacji miejsc postojowych.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bojary i Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Dalekiej i Mieszka I przystąpiono na podstawie uchwały Nr II/6/18 Rady Miasta Białystok z dnia 29 listopada 2018 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia zawarte w projekcie uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, a także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów) 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).

Obszar objęty projektem planu jest w znacznym stopniu zagospodarowany, z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz szczątkową zabudową mieszkaniową jednorodzinną wymagającą przekształceń. Jest to osiedle o czytelnym układzie przestrzennym i funkcjonalnym, posiadającym pełny program użytkowy - przedszkole, dwie szkoły podstawowe oraz liczne sklepy spożywcze, przychodnia i inne usługi położone po drugiej stronie ulicy Mieszka I. Teren objęty projektem planu wyróżnia się dużym udziałem terenów zieleni w pełni zagospodarowanych i chętnie użytkowanych przez mieszkańców osiedla.

Obszar objęty planem w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku oznaczony jest programem sporządzania planów miejscowych w I etapie. Projekt planu jest zgodny z ww. analizą. Na podstawie analizy z dnia 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W projekcie planu utrzymano przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, określono zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej i ochrony wartościowego drzewostanu. Określono gabaryty nowej zabudowy oraz zasady kształtowania wnętrz urbanistycznych. Określono również obsługę komunikacyjną obszaru (poprzez wprowadzenie dróg wewnętrznych) oraz wyznaczono tereny istniejących i projektowanych miejsc postojowych. Ustalenia projektu planu mają na celu utrzymanie uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego i jego spójności architektoniczno-przestrzennej.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty planem posiada poniżej wymienione oznaczenia.

1MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych

przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 1MW:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m. in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia),
- zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej,
- kształtowanie powiązań z terenami tworzącymi system przyrodniczy miasta,
- zachowanie osi kompozycyjnych.

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

W opracowaniu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m. in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m. in. składanie wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusjach publicznych.

Projekt został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r r. poz. 283 ze zmianami).

W trakcie sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (do 14 stycznia 2019 r.) wpłynął 1 wniosek, rozpatrzony Zarządzeniem Nr 351/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 14 maja 2019 r., który został nieuwzględniony w całości.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 lipca do 3 sierpnia 2020 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 17 sierpnia 2020 r.) wpłynęło 1 pismo zawierające 4 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 821/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 8 września 2020 r.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag (numeracja zgodnie z załączoną listą uwag nieuwzględnionych).

Ad. pkt 1

Jednym z podstawowych celów opracowania projektu planu jest utrzymanie spójnego charakteru i ochrona uporządkowanego układu przestrzennego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania zostały ustalone tak, aby nowo powstająca zabudowa, przy wykorzystaniu maksymalnych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania, nie dominowała gabarytowo nad istniejącą pięciokondygnacyjną zabudową mieszkaniową.

Analizując bezpośrednie sąsiedztwo części terenu 24MW wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” należy stwierdzić, że stanowią je budynki o wysokości do 16 m (teren 24MW) oraz do 15 m (teren 22MW,U). Ponadto na przedmiotowe nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 19 m.

Przy określaniu w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy, odniesiono się do parametrów charakterystycznych dla zabudowy istniejącej na przedmiotowym obszarze, której wysokość w większości nie przekracza 5 kondygnacji nadziemnych i 16 m. Na tym obszarze znajdują się tylko 2 budynki dwunastokondygnacyjne. Te dominanty wysokościowe, nie powinny stanowić odniesienia wysokościowego dla ewentualnej nowej zabudowy na tym obszarze. Od strony skrzyżowania ul. Towarowej i Piastowskiej powstał budynek o wysokości nieprzekraczającej 24 m, stanowiący obudowę ulicy oraz domknięcie istniejącego układu urbanistycznego.

W celu zachowania ładu przestrzennego, wysokość nowej zabudowy wielorodzinnej kształtowana jest w

nawiązaniu do wysokości budynków pięciokondygnacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa.

Biorąc pod uwagę powyższe zwiększenie maksymalnej wysokości budynków na terenie 24MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” do 24 m nie ma uzasadnienia.

Ad. pkt 2

Celem przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była konieczność utrzymania uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego, jego skali i spójności architektoniczno-przestrzennej, w tym terenów zieleni publicznej stanowiących istotny element tkanki urbanistycznej osiedla.

Aktualne zagospodarowanie osiedla Piasta I wskazuje na zachowanie prawidłowych wskaźników urbanistycznych, zapewniających mieszkańcom dostęp do podstawowych usług publicznych, takich jak oświata, służba zdrowia, handel (z osiedlowym ryneczkiem w południowej części osiedla), wypoczynek, rekreacja i sport. Istniejące tereny zieleni osiedlowej są zagospodarowane w formie placów zabaw, skwerów i boisk sportowych. Osiedle posiada cechy kompozycji skończonej, zapewniające mieszkańcom standardy dostępu do usług z zakresu infrastruktury społecznej oraz ogólnodostępnych terenów zieleni w odpowiednich proporcjach, służących ogółowi mieszkańców osiedla Piasta I. Układ przestrzenny osiedla wyraźnie zarysowuje kompozycję przestrzeni wspólnych, a nie przyporządkowanych konkretnym budynkom.

Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie ze złożoną uwagą, na istniejących, zagospodarowanych terenach osiedlowej zieleni, z których chętnie korzystają mieszkańcy osiedla, może znacząco wpłynąć na pogorszenie ich jakości życia poprzez znaczne ograniczenie terenów wypoczynku, ale również wzrost intensywności zabudowy i przyrost liczby mieszkańców.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, dokumencie kształtującym politykę przestrzenną miasta, wskazano m.in. kierunki realizacji miejskiego sposobu wygodnego zamieszkiwania poprzez realnie łatwy dostęp do usług, w szczególności edukacji, kultury, sportu i zdrowia oraz terenów rekreacyjnych, tworzenie w miejskiej tkance urbanistycznej miejsc sprzyjających integracji społeczności lokalnej, wysoki stopień nasycenia miasta publiczną zielenią urządzoną. W kontekście ustaleń Studium, w tym standardów dostępu do podstawowych usług publicznych i terenów zieleni, które należy stosować w opracowaniach planów miejscowych, osiedle Piasta należy uznać za kompletne.

Na etapie opiniowania i uzgodnień Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku wskazał, aby przy dalszych pracach planistycznych uwzględnić zachowanie istniejących terenów zieleni, uzasadniając, że otwarte tereny zielone są niezbędnym składnikiem struktury miasta i jednym z głównych czynników wpływających na jakość środowiska nie tylko przyrodniczego, ale i mieszkaniowego. Zdaniem powyższego organu wprowadzenie ewentualnie nowej zabudowy na terenach funkcjonujących już osiedli nie powinno odbywać się kosztem terenów zielonych. Kolejne procesy urbanizacyjne na tym obszarze będą prowadziły do zwiększenia nawierzchni nieprzepuszczalnych, dlatego też wskazana jest ochrona cennej zieleni, zwłaszcza zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, poprzez utrzymanie wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowanie najcenniejszych egzemplarzy drzew.

Na etapie składania uwag do Departamentu Urbanistyki wpłynęły także pisma od mieszkańców osiedla dotyczące utrzymania i pozostawienia w istniejącym układzie urbanistycznym terenów zieleni. Ponadto na części terenów wnioskowanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną funkcjonują istniejące wydzielone parkingi, które są intensywnie wykorzystywane przez mieszkańców osiedla.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, w projekcie planu zachowano istniejące urządzone tereny zieleni, skwery i zieleńce towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej jako publiczne tereny służące wypoczynkowi i rekreacji ogółowi mieszkańców osiedla.

Mając na uwadze prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego oraz utrzymanie spójnego uporządkowanego charakteru osiedla, nie przewiduje się zmiany przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną kosztem terenów zieleni urządzonej.

Ad. pkt 3

Wydzielenie liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych ma na celu oddzielenie terenów o różnych funkcjach oraz różnych zasadach zagospodarowania (terenów zieleni urządzonej z miejscami wypoczynku, placami zabaw od komunikacji i parkingów), a także wskazanie powiązań komunikacyjnych działek budowlanych z drogami publicznymi. Pozwoli także na uporządkowanie sposobu parkowania - obecnie część parkowania odbywa się na terenach wolnych od zabudowy, chaotycznie, często kosztem zieleni.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci miejsc postojowych i jezdni nie są ustaleniami obowiązującymi. Mają wyłącznie charakter informacyjny i wskazują jedynie możliwości zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi poszczególnych terenów, w tym dróg wewnętrznych.

Budowa, przebudowa, remont, utrzymanie i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga. Drogi wewnętrzne (oznaczone symbolem KDW w projekcie planu) uwzględniają istniejące zagospodarowanie i wyznaczają tereny istniejących utwardzonych dojazdów wraz z parkingami. Ponadto, na pozostałych terenach, istnieje możliwość urządzania dodatkowych dojazdów wewnętrznych i parkingów w ramach przewidzianych w projekcie planu powierzchni utwardzonych.

Ad. pkt 4

Ulica Towarowa leży w ciągu obwodnicy śródmiejskiej i jest jedną z ważniejszych ulic układu podstawowego miasta.

Ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość docelowej rozbudowy ulicy Towarowej do odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych. Przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego zapewni możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z przyjętej dla niej funkcji (klasa drogi G - główna, 2x2 pasy ruchu). Do czasu rozpoczęcia rozbudowy ulicy Towarowej, istniejące zagospodarowanie pasa drogowego, w tym miejsca postojowe mogą być użytkowane na dotychczasowych zasadach.

W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bojary i Piasta I w okresie prognozowanym po około 10 latach, przewiduje się, że bilans będzie dodatni (+) 921 232,26 zł. /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bojary i Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Dalekiej i Mieszka I. Główne dochody wynikają z podatku od nieruchomości (nowe budynki i sprzedaż gruntów gminnych) oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych. Nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane będą docelowo z realizacją układu drogowego (wraz wykupem niezbędnych terenów) oraz realizacją infrastruktury.

Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia wysokości budynków na części terenu 24MW wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” z 19 m do 24 m;
- 2) zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 8ZP, 10ZP, 12ZP, 14ZP i 18ZP pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 3) likwidacji projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od 8KDW do 23KDW;
- 4) pozostawienia szerokości ul. Towarowej w dotychczasowych liniach rozgraniczających.