

Projekt

LEGENDA:

~~Uchwała~~ – skreślone treści

Uchwała – dodane treści lub nowe brzmienie

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) 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. oraz Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz rysunku planu (załącznik Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 32,84 ha położony pomiędzy ulicami: Kard. S. Wyszyńskiego, Bohaterów Monte Cassino, gen. J. H. Dąbrowskiego, ks. A. Abramowicza, Krakowską i O. Sosnowskiego 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) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć eksponowane części budynku położone na zamknięciu osi lub w narożniku zabudowy, wymagające zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi – ich rozmieszczenie wskazano na rysunku planu;
- 2) **banerze reklamowym (transparentie)** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową tekstylną lub wykonaną z tworzywa sztucznego;

- 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) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą 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 6;
- 11) **linii zabudowy obowiązująca** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 12) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie liter przestrzennych (3d), z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, z możliwością ich podświetlenia, wolno stojące lub umieszczane na ścianach budynków o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
- 13) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe ( rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów), w formie literniczej, z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
- 14) **objektach 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;
- 15) **objektach o wartościach kulturowych** - należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiących element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 16) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania ustalonego widoku;
- 17) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą 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;
- 18) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

- 19) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 20) **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, w przypadku budynków zabytkowych nakazuje się odwzorowanie przesłoniętej elewacji, a powierzchnię reklamową ustala się na maksimum 30 % powierzchni tablicy reklamowej;
- 21) **reklamie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku ;
- 22) **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;
- 23) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 24) **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;
- 25) **stłupie ogłoszeniowo - reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 do 1,6 m i całkowitej wysokości nieprzekraczającej 4,7 m, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 26) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 27) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby biur, instytucji, urzędów itp., w formie tablicy informacyjnej montowanej płasko na ścianie budynku, zawierającej wyłącznie nazwę lub logo firmy, z dopuszczeniem umieszczenia również informacji takich jak: nazwisko i imię jej właściciela i adres oraz określenie rodzaju prowadzonej działalności, bez reklamy towarów i produktów;
- 28) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 29) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące zaspokajaniu potrzeb ludności – w tym z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 30) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych i na działkach, na których przebieg projektowanych sieci oznaczono na rysunku planu;
- 31) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic lub innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych w I i II kondygnacjach nadziemnych;
- 32) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzyszącą przy obiektach budowlanych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) numer porządkowy i oznaczenie literowe terenu;
- 4) linie wydzielienia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy obowiązujące, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) bram i podcieni,
  - c) nisz, cofnięć ścian związanych z tektoniką (rozzębieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku) - o maksymalnej głębokości do 3,0 m od ściśle określonej linii zabudowy na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku,
  - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz (nie związany z gruntem), 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 nie wykraczających 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 nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) budynków, o których mowa w rozdziale 3,
  - g) przebudowy istniejących budynków;
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz (nie związany z gruntem), zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna oraz przypora - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych oraz elementów doświetlających pomieszczenia piwniczne, nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - e) wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - g) budynków, o których mowa w rozdziale 3,
  - h) przebudowy istniejących budynków;

- 7) linie zabudowy nieprzekraczalnej wewnętrznej
- 8) miejsca lokalizacji dominant przestrzennych i akcentów architektonicznych;
- 9) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 10) zasady rozrządu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 31.

2. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4-7 za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub orientacyjny, w tym m.in. przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych, lokalizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic wartościowe drzewa do zachowania oraz oznaczenia granic obszaru wpisanego do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych, budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

§ 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 3-4;
- 3) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. żłobki, przedszkola, szkoły;
- 4) **UOS** - zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego;
- 5) **KPL** – place;
- 6) **KP** – główne ogólnodostępne ciągi piesze;
- 7) **KD** – drogi publiczne;
- 8) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 9) **KX** – parkingi oraz dojazdy z parkingami;
- 10) **E** - elektroenergetyka;
- 11) **ZP** – zieleń urządzona.

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

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

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

2. **Minimalna wysokość zabudowy** określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków lub ich części położonych w pasie szerokości 5 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. **Minimalna wysokość**, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy zabudowy lokalizowanej od strony dróg wewnętrznych, wiatrołapów, łączników, parkingów, dopuszczonych obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz obiektów wymienionych w rozdziale 3.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się docieplenie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określone w ustaleniach szczegółowych, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w ustaleniach planu, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i nachylenie połaci dachowych – jak w budynku istniejącym.

5. W przypadku łączenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wejścia do lokali usługowych realizować niezależnie od komunikacji części mieszkaniowej.

6. Obowiązek realizowania usług w parterach budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic i przestrzeni publicznych dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru.

7. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację dachów zielonych.

#### **§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków – z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w rozdziale 3 i ustaleń szczegółowych :**

1) ustala się:

- a) kolorystykę elewacji stonowaną, zastosowanie koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
- b) kolorystykę pokrycia dachów w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni oraz szarości – z wyjątkiem dachów płaskich,
- c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług w parterach budynków zharmonizowanie w obrębie poszczególnych budynków pod względem formy architektonicznej elementów wejściowych (schodów, pochylni, podestów, poręczy itp.), kolorystyki i materiału wykończenia oraz formy i rozmiarów witryn;

2) dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na budynkach, lokalizowanych w sposób niewidoczny od strony przestrzeni publicznych;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do wentylacji, klimatyzacji itp., wykraczających poza lico budynku oraz anten satelitarnych – na elewacjach i połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznych,
- b) rolet zewnętrznych, wykraczających poza lico budynku, na elewacjach budynków od strony dróg publicznych: Kard. S. Wyszyńskiego, Bohaterów Monte Cassino, O.Sosnowskiego, Krakowskiej, Św. Rocha oraz na budynkach wymienionych w rozdziale 3.

2. W istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się **budowę wiatrolapów:**

- 1) o powierzchni zabudowy maksimum 5,0 m<sup>2</sup> i wysokości maksimum 3,5 m od poziomu terenu;
- 2) wyłącznie jako ujednoliconych w obrębie poszczególnych budynków w zakresie formy architektonicznej, kolorystyki oraz materiału;
- 3) z zakazem ich realizacji w elewacjach od strony głównych przestrzeni publicznych.

#### **§ 8. 1. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:**

1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu;

2) zakazuje się:

- a) grodzenia terenów – z zastrzeżeniem pkt 3,
- b) stosowania ogrodzeń pełnych, prefabrykowanych pręseł żelbetowych i betonowych oraz ogrodzeń z blachy, z zastrzeżeniem ogrodzeń budowlanych;

3) dopuszcza się grodzenie:

- a) terenów usług z zakresu oświaty i kultu religijnego,
- b) zapleczy budynków usługowych,
- c) istniejącej zabudowy jednorodzinnej,
- d) przejść bramowych w parterach budynków.

2. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie przepisy § 19 pkt 2 lit. b i c.

**§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:**

- 1) na ścianach budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze – **zgodnie z ustaleniami ust. 2,**
- 2) na obiektach tymczasowych oraz obiektach małej architektury – **zgodnie z ustaleniami ust. 3 i 4;**
- 3) jako wolno stojących na terenach zabudowy usługowej i w przestrzeniach publicznych – **zgodnie z ustaleniami ust. 5;**

2. **Na ścianach budynków** dopuszcza się umieszczanie wyłącznie:

1) **szyldów, w tym w formie literniczo-graficznej formy przestrzennej lub neonu :**

- a) o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>, montowanych płasko na ścianie budynku w rejonie głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) oraz przejść i przejazdów bramowych, o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji,
- b) o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m<sup>2</sup> włącznie – montowanych płasko na ścianie budynku w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 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 nakazem utrzymania jednakowej wysokości szyldów oraz ich powierzchni ekspozycyjnej w obrębie poszczególnych budynków;

2) **szyldów typu „semafor”** – montowanych w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji):

- a) jeden „semafor” w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest działalność,
- b) o indywidualnej formie i rozwiązań materiałowych,
- c) z preferencją dla form ażurowych, metaloplastyki lub neonów.

3. **Na kioskach** dopuszcza się umieszczanie:

1) **tablic reklamowych** montowanych na ścianach kiosku:

- a) o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie,
- b) o łącznej powierzchni nie większej niż 15 % powierzchni ścian kiosku,
- c) o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m;

2) **tablic reklamowych lub neonu:**

- a) o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m<sup>2</sup> włącznie,
- b) montowanych na attyce o wysokości nie przekraczającej wysokości attyki,
- c) z zakazem ich umieszczania na dachu i powyżej attyki kiosku – nie więcej niż jedna tablica lub neon na attyce.

4. Na ścianach wiat przystanków komunikacji miejskiej dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych **tablic reklamowych** formatu małego (o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie), o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m, z zakazem ich umieszczania na dachu wiaty.

5. W zakresie umieszczania **wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych**:

- 1) ustala się minimalną odległość wolno stojących **urządzeń reklamowych** od krawężników jezdni – na 2,5 m oraz od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – na 20 m,
- 2) dopuszcza się stosowanie:
  - a) wolno stojących urządzeń reklamowych – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych lokalizowanych przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 25;
  - b) wolno stojących szyldów (w tym w postaci literniczo-graficznych form przestrzennych) o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie – nie więcej niż jeden szyld na działce, na której prowadzona jest działalność,
- 3) zakazuje się wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych – **z zastrzeżeniem pkt. 2.**

6. Na obszarze objętym planem **zakazuje się** :

- 1) przesłaniania tablicami i urządzeniami reklamowymi (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych) okien, witryn, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m. in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali;
- 2) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie,
  - b) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
  - c) na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków (z wyjątkiem reklamy remontowo-budowlanej i szyldów) oraz w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty zabytkowe,
  - d) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach,
  - e) na ogrodzeniach,
  - f) w formie banerów reklamowych (transparentów),
  - g) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła,
  - h) innych niż wymienione w § 3 ust. 1 pkt 12, 13, 20, 21 i 25.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 10. W zakresie kształtowania zieleni:**

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:
  - a) wykonanie co najmniej 1 nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu - nie dotyczy dróg publicznych oraz terenów przeznaczonych pod parkingi publiczne,
  - b) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie (nie dotyczy parkingów podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynkach oraz miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg),



- c) zachowanie szczególnie wartościowych drzew, oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
- 2) w odniesieniu do szczególnie wartościowych drzew, o których mowa w pkt 1 lit. c):
- ustala się utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji niezbędnych rozwiązań infrastruktury technicznej i drogowej, względy estetyczne, sanitarne, zagrożenie ludzi lub mienia;
- 3) w zagospodarowaniu części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”:
- ustala się:
    - zachowanie istniejącego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu oraz istniejących skupisk zieleni i ich wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie,
    - uzupełnienie nasadzeń zieleni o charakterze parkowym, kompozycji drzew i krzewów oraz realizację nawierzchni trawiastych,
    - zagospodarowanie minimum 60 % powierzchni wydzielenia wewnętrznego w formie biologicznie czynnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - dopuszcza się lokalizację:
    - ścieżek i nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przestrzeni publicznych,
    - obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze, akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp. oraz oświetlenia,
    - placów zabaw i miejsc rekreacji,
    - osłon śmietnikowych, miejsc gromadzenia odpadów i trzepaków,
    - sieci i elementów infrastruktury technicznej takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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

#### **§ 12. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- na całym obszarze objętym planem ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- na terenach o symbolach: 3.5UO, 4.2UO,KX, 6.2UO przeznaczonych pod zabudowę usługową z zakresu oświaty przyjmuje się odnoszenie hałasu w środowisku jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży;
- na terenach o symbolach: 1.1U,ZP, 1.2U, 1.3UOS,ZP, 3.1U, 3.3U, 4.1KPL, 4.6E dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się.

### **Rozdział 3**

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

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

- część obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ nr KI.WKZ-5340/22/77 z dnia 01.09.1977 r. pod numerem A-286 - układ urbanistyczny XVI-XIX w.;
- zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Rocha i Chrystusa Króla, ul. Ks. A. Abramowicza, w skład którego wchodzi:

- a) ww. kościół, 1927-1946, nr rej. A-193(d.352) dec. z dnia 12.03.1975 r.,
  - b) teren otaczający ww. kościół, nr rej. A-193(d.352) dec. z dnia 12.03.1975 r.,
  - c) ogrodzenie, nr rej. A-193(d.352) dec. z dnia 12.03.1975 r.,
  - d) plebania, nr rej. A-193(d.353) dec. z dnia 12.03.1975 r.;
- 3) kamienica, dawny zarząd fabryki Moesa, ul. św. Rocha 3, k. XIX w., nr rej. A-363, dec. z dnia 30.11.1984 r.;
  - 4) zespół zabudowy mieszkalnej ul. św. Rocha 4 i 4A, nr rej. 571, dec. z dnia 30.04.1984 r.:
    - a) budynek nr 4, poł. XIX w.,
    - b) budynek nr 4A, l. 80-te XIX w.;
  - 5) kamienica, ul. św. Rocha 5, k. XIX w., nr rej. A-333 (d.783), dec. z dnia 22.02.1994 r.;
  - 6) dom mieszkalny /willa/, ul. Stołeczna 4/2, po 1930 r., nr rej. A-353 (d.723), dec. z dnia 18.05.1990r.;
  - 7) dom mieszkalny ul. Grunwaldzka 22, po 1912 r., nr rej. A-319 (d.825), dec. z dnia 05.02.1997 r.

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 obiekty, oznaczone na rysunku planu:**

- 1) budynek dawnego ambulatorium w zespole Misji Barbikańskiej, wzniesiony w latach 1933 – 1935 (Budynek Użyteczności Publicznej), ul. św. Rocha 25A, 1920-30 r.;
- 2) dom przy ul. Św. Rocha 11,
- 3) dom przy ul. Stołecznej 4/1,
- 4) dom przy ul. Sukiennej 5,
- 5) budynek przy ul. Brukowej 28,
- 6) dom Misji Barbikańskiej przy ul. Św. Rocha 25,
- 7) sgrafitto na budynku przy ul. Stołecznej 6 (zabytek ruchomy).

2. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6:

1) nakazuje się zachowanie:

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

2) dopuszcza się:

- a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,
- b) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania,
- c) funkcjonalne powiązanie z zabudową projektowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną,

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków,

b) docieplania budynków z zewnątrz.

3. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 ustala się zachowanie sgrafitta w obecnym kształcie.

4. W przypadku zmiany formy ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1, ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

**§ 15. 1.** Obejmuje się ochroną następujące **osie widokowe i przestrzeń publiczną**, oznaczone na rysunku planu:

- 1) oś ul. kard. S. Wyszyńskiego (poza granicami planu) zamknięta projektowaną dominantą na terenie 4.5MW,U;
- 2) oś ul. Bohaterów Monte Cassino zamknięta projektowaną dominantą na terenie 2.1.1U,MW,
- 3) oś ul. Sosnowskiego zamknięta projektowaną dominantą na terenie 7MW,U;
- 4) park im. Jadwigi Dziekońskiej, teren 1.1U,ZP.

2. W odniesieniu do osi widokowych i przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1 ustala się zachowanie powiązań przestrzennych i widokowych ze skwerami, wnętrzami urbanistycznymi i ulicami poprzez podporządkowanie osiom widokowym nowych nasadzeń zieleni, lokalizacji małej architektury oraz oświetlenia.

**§ 16. 1.** Obejmuje się ochroną następujące obiekty będące **dobrami kultury współczesnej**, oznaczone na rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny tzw. „Galeriowiec” przy ul. Bohaterów Monte Cassino;
- 2) pawilon Dożynkowy „Spodki” (obecnie Wojewódzki Ośrodek Animacji Kultury), przy ul. Św. Rocha 14.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) formy architektonicznej, formy dachu i wysokości budynku, z wyjątkiem pkt 2 lit b,
- b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych w elewacjach od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem pkt 2 lit b,
- c) pierwotnego rodzaju materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się:

- a) zmianę sposobu użytkowania, remont, przebudowę,
- b) w budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt1 budowę wiatrołapów oraz przekształcenia w obrębie parterów przeznaczonych na usługi (drzwi wejściowe i witryny) – zgodnie z § 7 oraz ustaleniami szczegółowymi,
- c) docieplenie elewacji, pod warunkiem odtworzenia detalu architektonicznego, charakterystycznych podziałów elewacji od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem pkt 1;

3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b.

**§ 17.** 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 właściwe służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

## **Rozdział 4**

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

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

- 1) drogi publiczne i drogi wewnętrzne, oraz ciągi piesze o symbolach **20KP - 22KP**;
- 2) teren o symbolu **1.1U,ZP**;
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami (z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych z zakresu oświaty oraz kultu religijnego) a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1 i 2**.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu o symbolu 3KD-L (ul. Św. Rocha) jako jedno zamierzenie inwestycyjne, z dopuszczeniem etapowania, zharmonizowane w zakresie: nawierzchni, oświetlenia, oznakowania, małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) systemu oznakowania SIMB,
  - b) obiektów małej architektury i oświetlenia:
    - zharmonizowanych w ramach poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni, wewnątrz urbanistycznych,
    - o skali i formie dostosowanej do charakteru wewnątrz urbanistycznych,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów plastycznych, architektonicznych i przestrzennych, czasowych instalacji przestrzennych itp.,
  - d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - e) słupów ogłoszeniowo–reklamowych,
  - f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych) - w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
  - h) w liniach rozgraniczających ul. Św. Rocha (3KD-L) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak np.: pawilony i stanowiska sprzedaży ulicznej, stragany, gabloty wystawowe – wyłącznie na czas trwania ogólnomiejskich imprez i uroczystości, czasowych wystaw i sezonowych targów ulicznych itp.;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 2.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenu, o którym mowa w ust.1 pkt 2 zostały określone w **§ 40**.

4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 (z wyjątkiem terenów o symbolach: 1.3UOS,ZP, 4.2UO, 4.7UO,KX, 6.2UO):

- 1) jako terenów ogólnodostępnych;
- 2) w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych.

**§ 19. W zakresie aranżacji, wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:**

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych:

- w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 20 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 jednego typu (wielkość, forma i kolorystyka) parasoli;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację tymczasowych rozbieralnych podestów,
  - b) lokalizację ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem o wysokości do 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
  - c) umieszczanie na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowana tabliczka z logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła,
  - d) umieszczanie 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 namiotów, wiat i rolet,
  - c) stosowania sztucznych wykładzin na istniejącej nawierzchni.

## **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**

**§ 20.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

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

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

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

5. 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 zakazy zabudowy**

**§ 22.** Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli, obiektów małej architektury oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – **do rzędnej 196 m n. p. m.**

### **§ 23. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji :**

- 1) obiektów obsługi komunikacji: stacji paliw płynnych i gazowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni, warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, kremacji zwłok oraz wyrobu trumien i nagrobków;
- 4) garaży typu „blaszak”;
- 5) ogniw fotowoltaicznych na budynkach i na gruncie, widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 6) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
  - a) kiosków i wiat przystanków autobusowych oraz obiektów, o których mowa w § 18 ust. 2 pkt 2 - 4,
  - b) obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 19.

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

- 1) dla sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej - określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 300 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 energetycznych, telekomunikacyjnych i innych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 25.** Ustala się **strefę ochronną** radiolinii - SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 07'38'' 23 E 08'57'') – RTCN Krynice (gm. Dobrzyniewo Kościelne, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 13'52'' 23 E 01'28''), w pasie o szerokości 50 m, oznaczonym na rysunku planu, w którym obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 35 m n.p.t..

### **§ 26. W zakresie obrony cywilnej:**

- 1) w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć w sąsiedztwie budynków);
- 2) ustala się:

- a) awaryjne ujęcia wody pitnej - ze studni zlokalizowanej w rejonie ul. kard. S. Wyszyńskiego (poza granicę opracowania) w promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m,
  - b) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejące syreny zlokalizowane przy ul. Grunwaldzkiej 18
  - c) trasy ewakuacji ludności – ul. O. Sosnowskiego (2KD-Z),
  - d) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) nie ustala się tras przewozu materiałów niebezpiecznych.

§ 27. 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

#### § 28. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) **ulice układu podstawowego**: gen. J. H. Dąbrowskiego (1KD-Z), ul. O. Sosnowskiego (2KD-Z);
- 2) **ulice układu obsługującego** : Św. Rocha (3KD-L), Sukienna (4KD-L), Stołeczna (5KD-L), Brukowa (6KD-L), Sosnowa (7KD-L), 8KD-D, 9KD-D, ul. Marmurowa (10KD-D);
- 3) **drogi wewnętrzne i wydzielone ciągi piesze**, wskazane w ustaleniach szczegółowych.

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

§ 29. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne **dróg publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) **1KD-Z – ul. J. H. Dąbrowskiego** – ulica zbiorcza z jezdnią 2x3 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- b) **2KD-Z – ul. O. Sosnowskiego** – ulica zbiorcza z jezdnią 2x2 pasy ruchu,
- c) **3KD-L – ul. św. Rocha** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
- d) **4KD-L – ul. Sukienna** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- e) **5KD-L – ul. Stołeczna** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
- f) **6KD-L – ul. Brukowa** – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- g) **7KD-L – ul. Sosnowa** - ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- h) **8KD-D – ulica projektowana** – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
- i) **9KD-D - ulica projektowana** – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe
- j) **10KD-D - ul. Marmurowa** - ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
- k) **11KD-D - projektowana** - ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) dla na części terenu o symbolu **3KD-L – ul. św. Rocha**, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego ZP ustala się jako przeznaczenie uzupełniające zieleń urządzoną;

2) dla na części terenu o symbolu **7KD-L – ul. Sosnowa**, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego KPL,ZP dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające plac i zieleń urządzoną.

3. Szerokość dróg publicznych, wewnętrznych i wydzielonych ciągów pieszych w liniach rozgraniczających – zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu.

4. Dla terenów dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszych, o których mowa w § 28 ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 30.** 1. Na obszarze objętym planem miejsca postojowe ustala się według wskaźników określonych w ust. 4 – z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 oraz ustaleń szczegółowych.

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

3. Miejsca postojowe dla usług zlokalizowanych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz w przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych ustala się w całości w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika.

4. Obowiązują następujące **wskaźniki urządzania miejsc postojowych** w granicach działki budowlanej:

1) zabudowa mieszkaniowa:

a) wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

b) jednorodzinna - 1,0 miejsca postojowego na 1 dom;

2) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

e) szpitale, kliniki - 2 miejsca postojowe na 10 łóżek,

f) przychodnie - 8 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

g) teatry i kina – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc,

h) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

i) szkoły wyższe – 5 miejsc postojowych na 100 studentów i 15 miejsc postojowych na 100 pracowników;

3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

4) ustala się, że do powierzchni użytkowej, dla której został określony wskaźnik miejsc postojowych nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

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

## **Rozdział 9**

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

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



1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie, przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozządzie, 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.

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich sieci wodociągowych w rejonie ul. Boh. Monte Cassino (poza granicami planu), ul. gen. J.H. Dąbrowskiego (IKD-Z), ul. Sosnowej (7KD-L) oraz z innych istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

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

### **§ 33. 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 w ul. Boh. Monte Cassino (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej określonych w przepisach odrębnych w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków.

### **§ 34. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:**

1) ustala się:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej, oraz rzekę Białą, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów wodnych – jako podstawowe odbiorniki wód opadowych,
- b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, parkingów, obszarów usługowych i innych zanieczyszczonych) – wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach, do odbiorników, o których mowa w lit. a,
- c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia) – do odbiorników, o których mowa w lit. a,

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

- a) do kanałów deszczowych w ul. kard. S. Wyszyńskiego, ul. Św. Rocha, ul. Boh. Monte Cassino (poza granicami planu), oraz do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do innych systemów odprowadzenia wód opadowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną.

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło z ogólnomiejskich wodnych sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. Boh. Monte Cassino (poza granicami planu), oraz z innych istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
- c) doprowadzenie ciepła z ogólnomiejskich sieci parowych zlokalizowanych poza zakresem planu;

2) dopuszcza się:

- a) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii,
- b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł energii wytwarzanej w procesach:
  - przetwarzania energii z promieniowania słonecznego, aerothermalnej, geothermalnej i hydrothermalnej, z zastrzeżeniem § 7,
  - przetwarzania energii elektrycznej,
  - spalania gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

3) zakazuje się:

- a) spalania paliw stałych,
- b) budowy wolno stojących zbiorników paliw zlokalizowanych na powierzchni terenu.

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych,

2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz, określone w przepisach odrębnych prawa energetycznego,
- b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

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

1) ustala się:

- a) dostawę energii elektrycznej z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-3, 220/110/15 kV GPZ-1 i rozdzielni średniego napięcia RS-7 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,
- b) zasilanie w energię elektryczną istniejących i przewidywanych odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnątrzowych Nr 120, 498, 748, 958, 714, 301, 863, 153, 1676, 1577, 1631, 254, 413 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- c) zasilanie projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejącego układu sieci 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu sieci rozdzielczej SN osiedla,
- d) dostawa energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę, likwidację oraz przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz istniejących linii średniego i niskiego napięcia;
- b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii średniego i niskiego napięcia,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7.**

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

1) ustala się obsługę terenu w zakresie:

- a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
- b) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
- c) łączności bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem objętym granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na budynkach;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież:

- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
- b) lokalizowanych w osiach widokowych wyznaczonych w planie,
- c) na budynkach, o których mowa w rozdziale 3.

## **Rozdział 10**

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

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

### DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U,ZP** przeznacza się pod **usługi z zakresu kultury i gastronomii oraz zieleni urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się **usługi z zakresu: handlu, administracji, oświaty, obsługi turystyki oraz inne usługi związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.**

3. Na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się zagospodarowanie w formie **parkingu ogólnodostępnego.**

4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do budynku będącego dobrem kultury współczesnej oraz parku im. J. Dziekońskiej, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

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

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

1) ustala się:

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 50 %, przy czym na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A” - nie określa się,
- b) miejsca postojowe – w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, bez określenia wskaźnika,
- c) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,
- d) zagospodarowanie terenu z udziałem nasadzeń zieleni w formie kompozycji drzew i krzewów oraz roślinności okrywowej, ze szczególnym uwzględnieniem terenu u zbiegu ulic Św. Rocha i Bohaterów Monte Cassino;

2) dopuszcza się:

- a) budowę nawierzchni utwardzonych i ścieżek w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych oraz istniejących i projektowanych ciągów pieszych,
- b) lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia oraz murków, rzeźb, fontann, akcentów plastycznych itp.,

3) zakazuje się budowy nowych budynków.

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

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się **funkcję mieszkaniową** maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej budynku, realizowaną wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

3a. Obejmuje się ochroną zabytek (stanowisko) archeologiczny ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, którego orientacyjne granice oznaczono na rysunku planu: Białystok - nr stanowiska w miejscowości 38, obszar AZP 37-86/nr stanowiska na obszarze 21, ogród, nowożytność pól. XVIII w. - XIX w.

3b. Wszelkie prace ziemne na obszarze występowania zabytku (stanowiska) archeologicznego, o którym mowa w ust. 3a, zlokalizowanego na części terenu o symbolu 1.2U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "B", mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – maksimum 80 %,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:
  - dla zabudowy w całości usługowej - nie określa się,
  - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową - 15%,
- c) wysokość budynków:
  - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i "B"- minimum 9 m, maksimum 15 m,
  - na pozostałym terenie minimum 12 m, maksimum 20 m,
- d) dachy – płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4,
- e) miejsca postojowe: zgodnie z § 30 ust. 4, przy czym dla istniejących usług i budynków z funkcją mieszkaniową jednorodzinną - w granicach działki budowlanej lub w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika,
- f) obsługę komunikacyjną terenu od drogi 8KD-D oraz istniejącymi zjazdami z ul. Św. Rocha (3KD-L),
- g) fragment linii zabudowy na odcinkach a-d i b-c dotyczy I kondygnacji nadziemnej,
- h) fragment linii zabudowy na odcinkach a-b i d-c dotyczy II i wyższych kondygnacji nadziemnych,
- i) intensywność zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "B" - od 0 do 5;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków po granicy działek;
- b) lokalizację (montaż) urządzeń technicznych i instalacji do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, w tym ogniw fotowoltaicznych – wyłącznie na gruncie.

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).

**§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.3UOS,ZP przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

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

- 1) **funkcję mieszkaniową** bezpośrednio związaną z usługami z zakresu kultu religijnego - np: plebania, dom zakonny;

2) **usługi** z zakresu: handlu, kultury, administracji, oświaty oraz obsługi turystyki i zamieszkania zbiorowego (np: dom pielgrzyma) oraz inne usługi związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do terenu, o którym mowa w ust. 1 oraz znajdujących się na nim budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

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

- a) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,
- b) miejsca postojowe: zgodnie z § 30 ust. 4, przy czym miejsca postojowe dla budynku kościoła - w granicach działki budowlanej lub w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika,
- c) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej.

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 **2.1.1U,MW** i **2.1.2U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, usługi ustala się co najmniej w parterze budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic Bohaterów Monte Cassino i Św. Rocha.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz budynku objętego ochroną planistyczną obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

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

1) ustala się:

a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

- maksimum 70%,
- w przypadku łącznego zagospodarowania części terenu wydzielonych liniami wydzielenia wewnętrznego "A" i "B" – maksimum 90%, z zastrzeżeniem ustaleń lit. b,
- dla zabudowy o funkcji wyłącznie usługowej – maksimum 90%,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - nie określa się, przy czym dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną 15%,

c) wysokość budynków :

- na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego " A" - minimum 16 m, maksimum 26 m,
- na pozostałym obszarze - minimum 12 m, maksimum 20 m,

d) dachy - płaskie,

e) miejsca postojowe – zgodnie z § 30, przy czym dla zabudowy nowoprojektowanej – zgodnie z § 30 ust. 4,

f) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych, z dopuszczeniem możliwości obsługi komunikacyjnej z ciągu pieszego 19KP działek bezpośrednio do niego przyległych;

g) nieprzekraczalna linia zabudowy opisana literami a-b-c dotyczy parteru oraz kondygnacji podziemnej;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynków, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 3,
- b) lokalizację budynków po granicy działki.

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).

**§ 44.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.2MW, 2.3MW, 2.4MW, 2.5MW** przeznacza się **pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na części terenu o symbolu **2.2.MW** wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A” w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego jako przeznaczenie uzupełniające ustala się **usługi**.

3. Na części terenu o symbolu **2.4MW** wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „B” ustala się przeznaczenie **sportowo-rekreacyjne i zieleni urządzonej**.

4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do budynku będącego dobrem kultury współczesnej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

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

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 70 %,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnnej - w ramach części terenów wydzielonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP",
- c) wysokość budynków:
  - na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - minimum 20 m, maksimum - nie wyżej niż budynek istniejący,
  - na pozostałych terenach - minimum 12 m, maksimum 16 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – zgodnie z § 30,
- f) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

2) dopuszcza się na terenie o symbolu 2.2MW lokalizację budynków po granicy działek.

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

**§ 45.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.6U** przeznacza się **pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A", dopuszcza się realizację parkingu podziemnego o maksymalnej wysokości jego części nadziemnych 1 m ponad poziom 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:

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – maksimum 80 %,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - nie określa się,
- c) wysokość budynków – minimum 6 m, maksimum 22 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – zgodnie z § 30 ust. 4,
- f) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

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

**§ 46.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.7MW,U** przeznacza się **pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego jako przeznaczenie uzupełniające 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:

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 80%,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - nie określa się,
- c) wysokość budynków - minimum 12 m, maksimum 20 m,
- d) dachy - płaskie,
- e) miejsca postojowe – w liniach rozgraniczających dróg, bez określania wskaźnika,
- f) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

2) dopuszcza się lokalizację 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).

**§ 47.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.1U** 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:

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 90%,
- b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – nie określa się,
- c) wysokość budynków:
  - minimum 8 m, maksimum 20 m,
  - na wydzieleniu wewnętrznym "A" - minimum 12 m, maksimum - nie wyżej niż budynek istniejący,
- d) dachy płaskie,



e) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych w § 30, ust. 4,

f) ustala się obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych i drogi wewnętrznej;

2) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek.

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).

**§ 48.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.2U,MW** przeznacza się **pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** 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 budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic Krakowskiej i Św. Rocha.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

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

1) ustala się:

a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej- maksimum 90%, z zastrzeżeniem ustaleń lit. b,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – nie określa się, przy czym dla nowoprojektowanej zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 15%,

c) wysokość budynków minimum 10 m, maksimum 20 m,

d) dachy płaskie,

e) miejsca postojowe:

- dla istniejącej zabudowy usługowej w granicach działki budowlanej lub w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określenia wskaźnika,

- dla nowoprojektowanej zabudowy - według wskaźników zawartych w § 30, ust. 4;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych i drogi wewnętrznej.

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).

**§ 49.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.3U** 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się parking wielopoziomowy, bez konieczności realizowania funkcji usługowej.

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

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

1) ustala się:

a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksymalnie 80 %,

b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - 10 %,

c) wysokość budynków – minimum 8 m, maksimum 16 m,

- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe dla zabudowy usługowej - według wskaźników zawartych w § 30 ust. 4,
- f) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek.

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

**§ 50.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.4MW,U** przeznacza się **pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

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

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

1) ustala się:

- a) powierzchnie zabudowy działki budowlanej - maksimum 80 %,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - nie określa się, przy czym dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - 15 %,
- c) wysokość budynków - minimum 8 m, maksimum 16 m,
- d) dachy płaskie,
- e) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 30,
- f) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę, zmianę sposobu użytkowania, rozbudowę budynku, o którym mowa w ust. 4, z zastrzeżeniem §15,
- b) lokalizację 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).

**§ 51.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.5UO** przeznacza się **pod zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do sgrafitta (na budynku przy ul. Stołecznej 6) włączonego do gminnej ewidencji zabytków ruchomych obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

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

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

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

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 30 % ,

- b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – minimum 25 %,
- c) wysokość budynków - minimum 6 m , maksimum 16 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 30,
- f) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od ul. Stołecznej (5KD-L).

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

**§ 52. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.6MW** przeznacza 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, w tym w odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

3. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową**.

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

1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

- a) na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - maksimum 60 %,
- b) na pozostałym terenie - maksimum 70 %;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:

- a) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - w ramach części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego "ZP",
- b) dla części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - 15 %;

3) wysokość budynków:

- a) na części terenu, wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - minimum 6 m, maksimum 12 m,
- b) na pozostałym terenie - minimum 10 m, maksimum 16 m;

4) dachy – płaskie, z zastrzeżeniem ustaleń § 14;

5) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 30;

6) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych i drogi wewnętrznej;

7) zagospodarowanie części terenu, wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej oraz zachowanie i ochronę istniejących drzew – zgodnie z ustaleniami § 11.

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).

**§ 53. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1KPL** przeznacza się **pod plac** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się usługi i obiekty, również tymczasowe, z zakresu handlu.

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

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

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 50%,
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 20 %,
- 3) wysokość budynków – minimum 4 m, maksimum 10 m,
- 4) dachy – płaskie,
- 5) miejsca postojowe – zgodnie z ustaleniami § 30,
- 6) realizację zabudowy jako jedno zamierzenie inwestycyjne, z dopuszczeniem etapowania,
- 7) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych.

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

**§ 54.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.2UO,KX** przeznacza się **pod zabudowę usługową z zakresu oświaty oraz parking ogólnodostępny** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

4. Na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się budowę boisk.

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

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

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 50 % , przy czym dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie określa się,
- b) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – minimum 15 %, przy czym dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie określa się,
- c) wysokość budynków - minimum nie określa się, maksimum 14 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych § 30, ust. 4,
- f) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych.

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).

**§ 55.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.3.1MW** i **4.3.2MW** 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. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi do drugiej kondygnacji nadziemnej.

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

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 60 %,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 20 %,
- 3) wysokość budynków - minimum 20 m, maksimum 38 m,
- 4) dachy – płaskie,
- 5) miejsca postojowe – w granicach działki budowlanej według wskaźników zawartych § 30,
- 6) obsługę komunikacyjną terenów od otaczających dróg publicznych.

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).

**§ 56.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.4MW,U** przeznacza się **pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 60 %,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 20 %,
- 3) wysokość budynków - minimum 12 m, maksimum 20 m,
- 4) dachy – płaskie,
- 5) miejsca postojowe – w granicach działki budowlanej według wskaźników zawartych § 30,
- 6) obsługę komunikacyjną terenów od otaczających dróg publicznych.

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).

**§ 57.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.5MW,U** przeznacza się **pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się usługi co najmniej w dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków położonych bezpośrednio od strony ulic: Kard. S. Wyszyńskiego i O. Sosnowskiego.

4. Na częściach terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "A", ustala się lokalizację budynków wysokich.

5. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "B", ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy.

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

- 1) ustala się:
  - a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 80 %, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:

- dla zabudowy w całości usługowej - nie określa się,
  - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 15 %,
- c) wysokość budynków:
- minimum 12 m,
  - na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum do rzędnej 196 m n.p.m.,
  - na pozostałym terenie - maksimum 17 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych § 30, ust. 4,
- f) zachowanie historycznego przebiegu ul. Grunwaldzkiej, w formie ogólnodostępnego ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 5, wyróżnionego w posadzce kolorem, rodzajem użytego materiału i nasadzeniami zieleni lub w formie pasażu wewnętrznego w projektowanej zabudowie,
- g) fragment linii zabudowy na odcinkach a-b i c-d nie dotyczy I i II kondygnacji nadziemnych; fragment linii zabudowy na odcinkach a-c i b-d dotyczy I i II kondygnacji nadziemnych,
- h) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych, w przypadku braku takiej możliwości, obsługa poprzez teren, o którym mowa w ust. 5 (ul. Grunwaldzkiej);
- i) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;
- 2) dopuszcza się:
- a) budowę budynków po granicy działek,
  - b) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych.

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).

**§ 58. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.6E** przeznacza się **pod rozdzielnię średniego napięcia (RS-7) oraz linie kablowe 15kV** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi wewnętrznej 18KDW.

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

**§ 59. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.7U,MW** przeznacza się **pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 70 %,
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – minimum 10 %,
- 3) wysokość budynków - minimum 9 m, maksimum 24 m,
- 4) dachy – płaskie lub nachylenie głównych połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
- 5) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych § 30,
- 6) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych.

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).

**§ 60.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.8MW,U** przeznacza się **pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek lokalizowania usług co najmniej w parterze, w części frontowej budynku od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem ul. Sosnowej (7KD-L), bez konieczności realizowania ich na całej powierzchni parteru.

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

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 80%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - nie określa się, przy czym w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - 15 %,
- 3) wysokość budynków - minimum 16 m, maksimum 35 m,
- 4) dachy - płaskie,
- 5) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych § 30, ust. 4,
- 6) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych.

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).

**§ 61.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5MW** przeznacza 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, w tym w odniesieniu do budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony przestrzeni publicznych jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się **usługi**.

4. Budynek, o którym mowa w ust. 2, przeznacza się w całości na funkcje usługowe.

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

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 70 %,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:
  - dla zabudowy w całości usługowej - nie określa się,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 15%,
  - c) wysokość budynków - minimum 10 m, maksimum 18 m,
  - d) dachy – płaskie,
  - e) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych § 30, ust. 4,
  - f) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek.

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).

**§ 62.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6.1U,MW** przeznacza się **pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 80 %,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:
  - a) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług z zakresu zamieszkania zbiorowego - 15%,
  - b) w pozostałych przypadkach - 10%,
- 3) wysokość budynków - minimum 6 m, maksimum 14 m,
- 4) dachy – płaskie,
- 5) miejsca postojowe - według wskaźników zawartych § 30 ust. 4,
- 6) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych.

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).

**§ 63.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6.2UO** przeznacza się **pod zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

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

- 1) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 60 %,
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 15%,
- 3) wysokość budynków - minimum 6 m, maksimum 16 m,



- 4) dachy – płaskie,
- 5) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych § 30,
- 6) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych.

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

**§ 64. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7MW,U** przeznacza się **pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **usługi** ustala się co najmniej w parterze budynków lokalizowanych bezpośrednio w pierzei ulic Krakowskiej i O. Sosnowskiego,

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

1) ustala się:

a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej - maksimum 70%,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej:

- w przypadku funkcji wyłącznie usługowej - nie określa się,

- w pozostałych przypadkach - 25 %,

c) wysokość budynków:

- na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - minimum 16 m, maksimum 25 m,

- na pozostałym terenie minimum 12 m, maksimum 20 m,

d) dachy - płaskie,

e) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych § 30, ust. 4,

f) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych,

g) wzdłuż ulic: Krakowskiej i O. Sosnowskiego zabudowę w formie zabudowy zwartej.

2) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek.

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

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 65.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) uchwała nr IV/22/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 stycznia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Białegostoku (centrum – rejon ulicy Młynowej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 21, poz. 537 z dnia 3 marca 2003 r.);
- 2) uchwała Nr XLVI/526/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Boh. Monte Cassino, Dąbrowskiego i Krakowskiej ( *Dz.Urz.W.Podl. Nr 209, poz. 2381 z dnia 27 września 2005r* );

3) uchwała nr LIV/649/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe (rejon ulic Kard. St. Wyszyńskiego i Mazowieckiej) w Białymstoku (*Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 94, poz. 927 z dnia 4 kwietnia 2006 r.*).

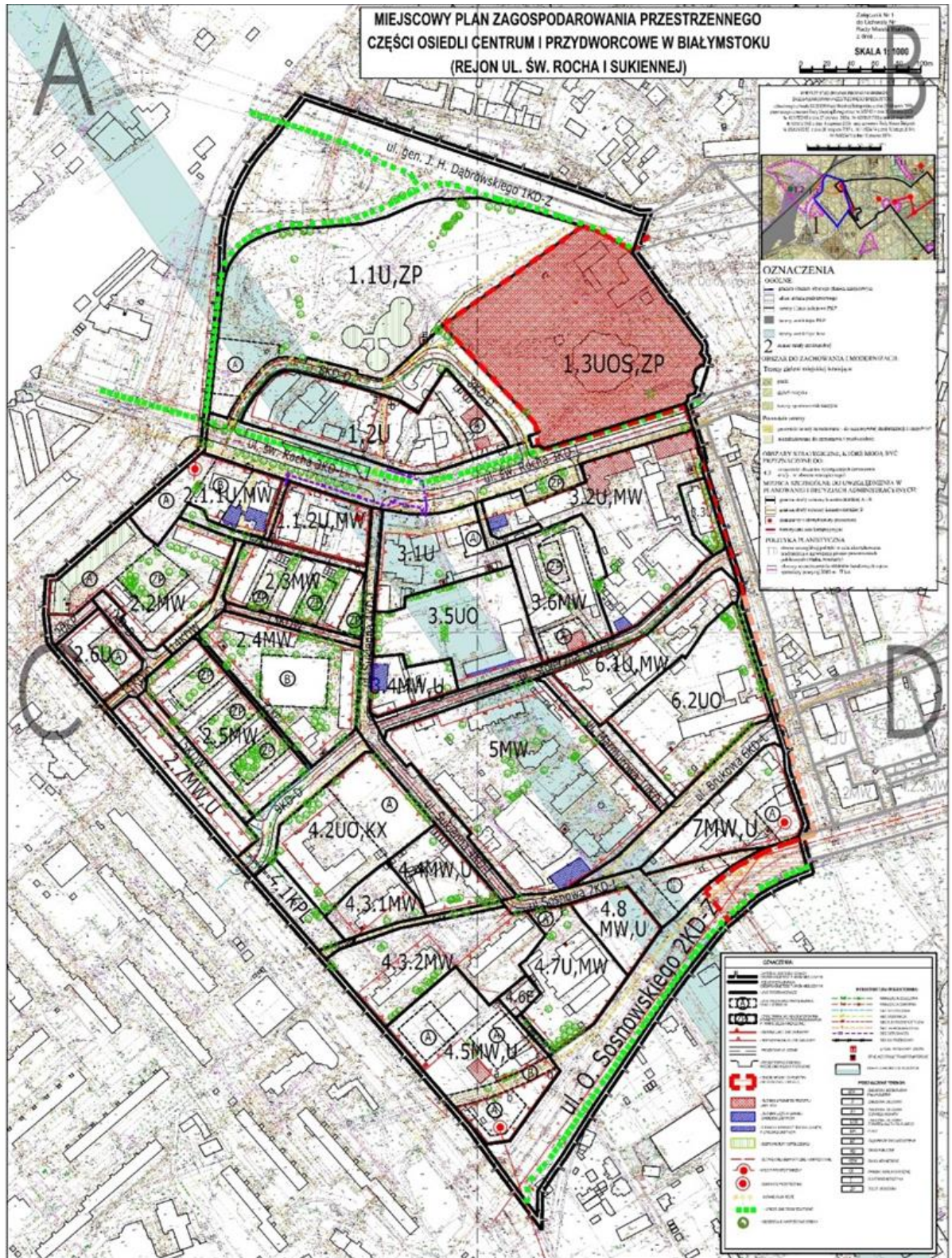
**§ 66.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

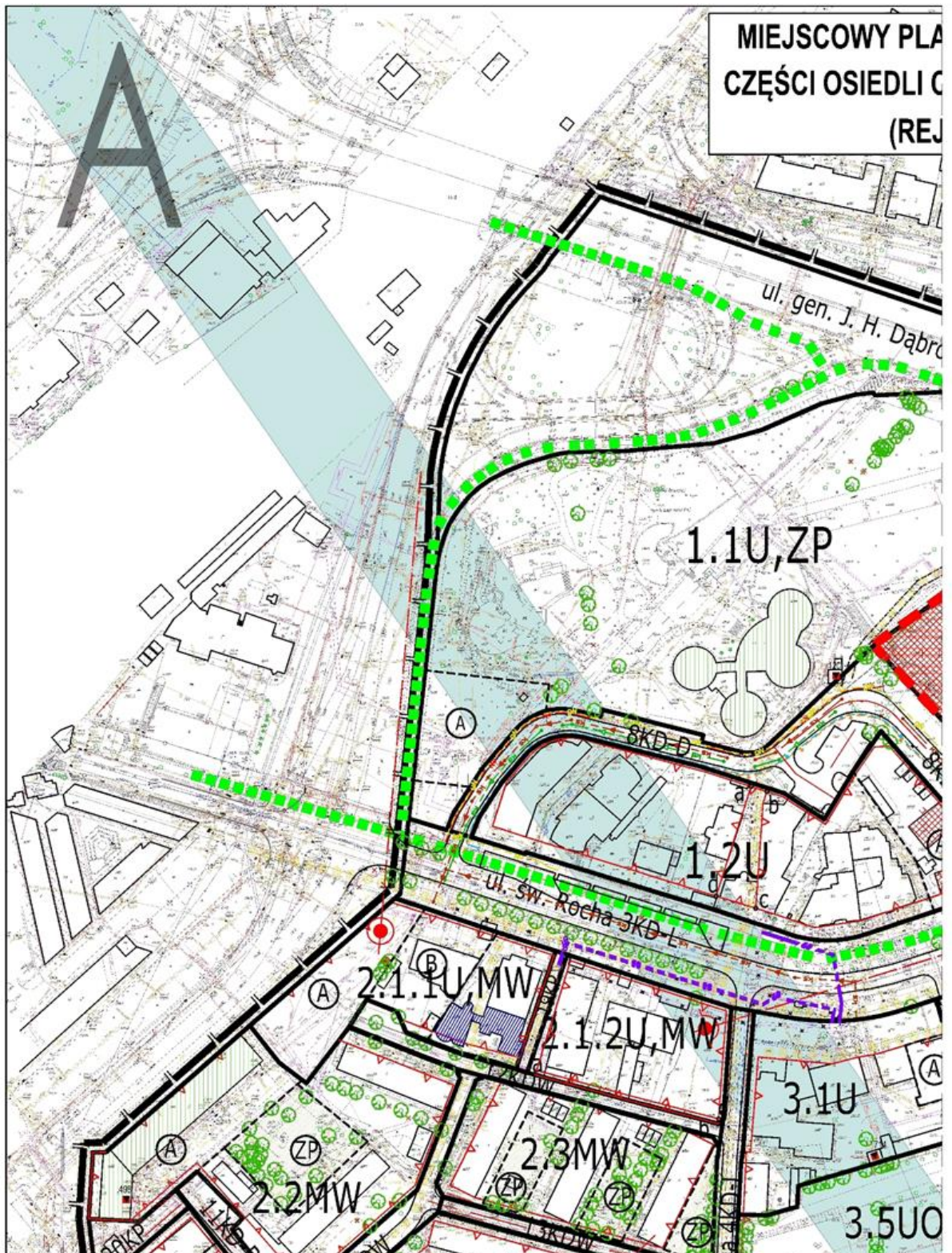
PRZEWODNICZĄCY RADY

**Mariusz Krzysztof Gromko**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Białystok  
 z dnia.....2016 r.





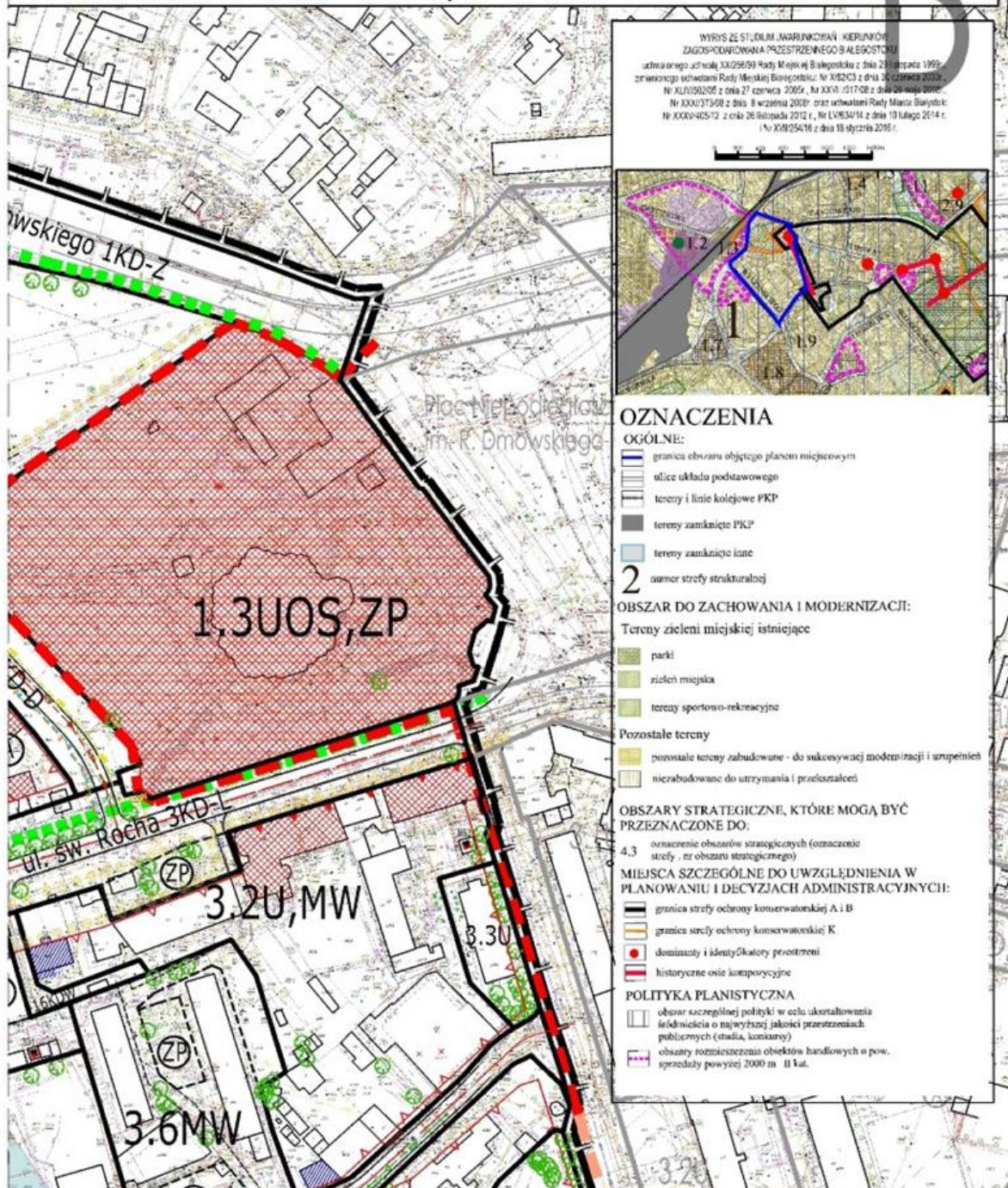




**PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CENTRUM I PRZYDWORCOWE W BIAŁYMSTOKU  
(KON UL. ŚW. ROCHA I SUKIENNEJ)**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Białystok  
z dnia .....

**SKALA 1: 1000**



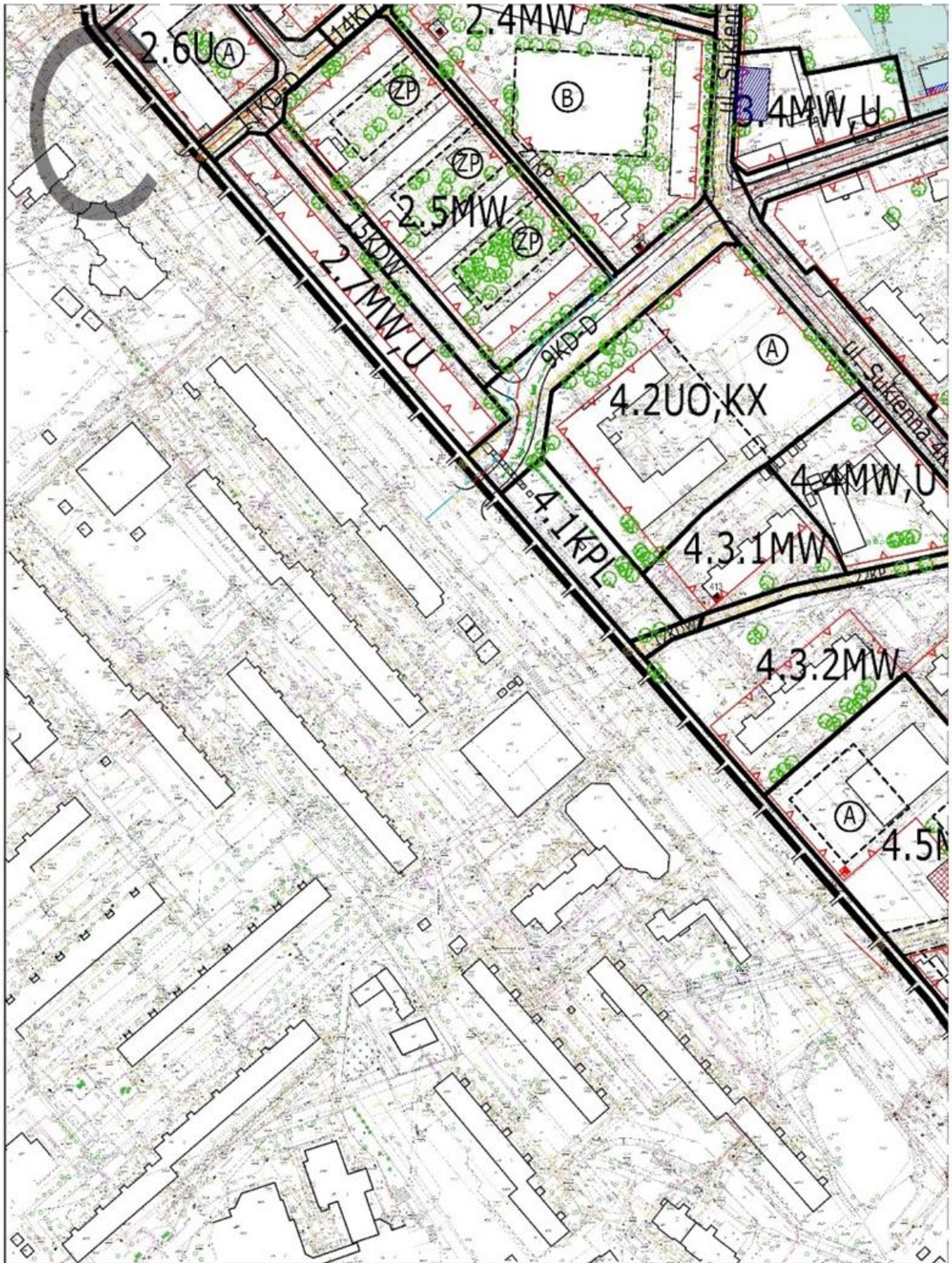
WYRYS ZE STUDIUM WARUNKÓW I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁYMSTOKU  
z dnia 09.05.2005 r. uchwała Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 23.05.2005 r.  
zmiana uchwały uchwała Rady Miejskiej Białegostoku, Nr XXIII/1317/08 z dnia 26.09.2008 r.  
Nr XLV/1502/09 z dnia 27.04.2009 r., Nr XXII/1317/08 z dnia 20.09.2008 r.  
Nr XXXI/373/08 z dnia 8.07.2008 r. oraz uchwały Rady Miasta Białystok:  
Nr XXXI/445/12 z dnia 26.03.2012 r., Nr LVIII/14 z dnia 13.04.2014 r.  
Nr XXII/254/16 z dnia 18.01.2016 r.



**OZNACZENIA**

- OGÓLNE:**
- granica obszaru objętego planem miejscowym
  - ulice układu podstawowego
  - tereny i linie kolejowe PKP
  - tereny zamknięte PKP
  - tereny zamknięte inne
  - 2** — numer strefy strukturalnej
- OBSZAR DO ZACHOWANIA I MODERNIZACJI:**
- Tereny zieleni miejskiej istniejące**
- parki
  - zieleni miejska
  - tereny sportowo-rekreacyjne
- Pozostałe tereny**
- pozostałe tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i urupienienia
  - niezabudowane do utrzymania i przeznaczenia
- OBSZARY STRATEGICZNE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE DO:**
- 4.3 — oznaczenie obszarów strategicznych (oznaczenie strefy, nr obszaru strategicznego)
- MIEJSCA SZCZEGÓLNE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANOWANIU I DECYZJACH ADMINISTRACYJNYCH:**
- granica strefy ochrony konserwatorskiej A i B
  - granica strefy ochrony konserwatorskiej K
  - dominanty i identyfikatory przestrzeni
  - historyczne osie kompozycyjne
- POLITYKA PLANISTYCZNA**
- obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania i/dobudowania o najwyższej jakości przestrzeni publicznych (stadia, konkursy)
  - obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> kat.









**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

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

- 1) zlikwidowania na terenie 2.1.2U,MW nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej 11KDW lub ustalenia linii zabudowy dla budynków o funkcji usługowej bezpośrednio po granicy, a dla funkcji mieszkaniowej 4 m od drogi wewnętrznej 11KDW;
- 2) dopuszczenia na terenie 2.1.2U,MW możliwości budowania po granicy z drogą wewnętrzną 11KDW części budynku związanej z parkingami podziemnymi;
- 3) nieprzeznaczania części działki nr 290 (teren 2.1.2U,MW) pod poszerzenie ul. Sukiennej;
- 4) obligatoryjnego przełożenia sieci ciepłowniczej z terenu 2.1.2U,MW na teren drogi publicznej;
- 5) zwiększenia na terenie 2.1.2U,MW wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na 90%;
- 6) nie określania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji funkcji mieszanej usługowo-mieszkaniowej;
- 7) uzupełnienia katalogu odstępstw dla minimalnej wysokości zabudowy;
- 8) wyznaczenia na części terenu 3.2U,MW wydzielienia wewnętrznego „A”, na którym dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 26 m;
- 9) ustalenia na terenie 4.5MW,U usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 10) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej 11KDW na granicę działki nr 287 (teren 2.1.2U,MW);
- 11) rezygnacji z ustalenia stref technicznych wzdłuż infrastruktury technicznej.

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

- 1) zaprojektowania na terenach 3.6MW i 3.2U,MW ciągu pieszego;
- 2) zwiększenia na części terenu 4.5MW,U (nie dotyczy wydzielienia wewnętrznego „A”) ograniczonego ulicami: O. Sosnowskiego, Kard. S. Wyszyńskiego oraz Grunwaldzką, maksymalnej wysokości zabudowy z 17 m do 30 m;
- 3) ustalenia na terenie 2.1.2U,MW zabudowy zwartej od ul. Św. Rocha i Sukiennej;
- 4) zwiększenia na terenie 2.1.2U,MW wysokości budynków do 28 m;
- 5) wykreślenia zapisu o obowiązku realizowania wejść do lokali usługowych niezależnie od komunikacji części mieszkaniowej w przypadku łączenia obu funkcji;
- 6) zmniejszenia na terenie 2.1.2U,MW wskaźnika miejsc postojowych;



- 7) zamiany przy ustalaniu wskaźników zabudowy i zagospodarowania sformułowania „w granicach działki budowlanej” na „w granicach terenu projektowanego”;
- 8) uzupełnienia katalogu odstępstw dla obliczenia powierzchni zabudowy;
- 9) uzupełnienia katalogu odstępstw dla nieprzekraczalnej linii zabudowy (dotyczących terenu 2.1.2U,MW);
- 10) ustalenia dominanty przestrzennej u zbiegu ulic Św. Rocha i Sukienej (jak w planie obowiązującym) i uzupełnienia definicji o zapis: z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy o jedną kondygnację, nie więcej niż 4 m na całej powierzchni zabudowy działki;
- 11) zwiększenia na terenie 2.1.2U,MW maksymalnej wysokości budynków do 30 m;
- 12) dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na maksymalnie 40% powierzchni użytkowej;
- 13) ustalenia na działkach nr 1555 i 1554/2 (tereny o symbolu 6.2UO i 10KD-D) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy na 15 m;
- 14) dopuszczenia możliwości remontów istniejących budynków z możliwością rozbudowy;
- 15) ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25 % powierzchni terenu;
- 16) zwiększenia na części terenu 4.5MW,U (nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego "A") ograniczonego ulicami: O. Sosnowskiego, Kard. S. Wyszyńskiego oraz Grunwaldzką, minimalnej wysokości zabudowy z 8 m na 11,80 m;
- 17) dopuszczenia stosowania ogniw fotowoltaicznych na kompleksie budynków Spodków WOAK przy ul. Św. Rocha w miejscach widocznych od strony przestrzeni publicznych, pod warunkiem ich „wtopienia” w architekturę budynku, przy zachowaniu ogólnego wyrazu architektonicznego;
- 18) dopuszczenia możliwości rozbudowy budynków Spodków WOAK przy ul. Św. Rocha (o zaplecze techniczno-magazynowe);
- 19) zmiany przeznaczenia działki nr 1555 na funkcję usługowo-mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną oraz zmiany wskaźników zagospodarowania i zabudowy;
- 20) możliwie maksymalnego odsunięcia linii rozgraniczającej i krawędzi jezdni ulicy 8KD-D od pawilonu „Spodków” zgodnie z propozycją przedstawioną w załączniku graficznym;
- 21) określenia szerokości jezdni, pasa drogowego, odległości od budynków itp.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Białystok  
z dnia.....2016 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul.Św. Rocha i Sukiennej) 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 2016 r. poz. 778) 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.

## 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 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XII/93/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r.

Na terenie objętym projektem planu obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Boh. Monte Cassino, J. H. Dąbrowskiego i Krakowskiej w Białymstoku (uchwalonego uchwałą Nr XLVI/526/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 sierpnia 2005r.), w którym przeznaczenie terenu to głównie zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przestrzeniami publicznymi i zielenią urządzoną.

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

Obszar objęty projektem planu jest w znacznym stopniu zagospodarowany, z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnionej obiektami usługowymi oraz szczytkową zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Na obszarze objętym projektem planu przewiduje się głównie utrzymanie funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem korekty układu komunikacyjnego, wyznaczeniem miejsc postojowych oraz zachowaniem i uzupełnieniem terenów zieleni urządzonej.

Podstawowym celem opracowania planu była konieczność:

- umożliwienia uzupełnienia terenów, przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie pod funkcje usługowe, o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- rozszerzenia zakresu usług towarzyszących obiektowi sakralnemu,
- zweryfikowania zasad uzupełniania oraz przekształceń istniejącej zabudowy,
- korekty rozwiązań komunikacyjnych oraz wyznaczenie miejsc postojowych,
- korekty ustaleń dotyczących wysokości i sposobu kształtowania zabudowy,
- określenia zasad modernizacji i przebudowy parterów istniejących budynków na potrzeby handlu i usług,
- weryfikacji zapisów dotyczących obiektów zabytkowych oraz rozmieszczenia reklam.

Teren objęty opracowaniem położony jest w centrum miasta i w związku z tym stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej. Zgodnie z założeniami uchwały intencyjnej **główne funkcje** przyjęte w projekcie to **usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną**.

Ważnym elementem projektu planu jest **ul. Św. Rocha**, która jest ostatnim nieuporządkowanym odcinkiem ciągu komunikacyjnego biegnącego od dworców do ścisłego centrum miasta. Kształtowanie charakteru ul. Św. Rocha powinno nawiązywać do rozwiązań zastosowanych przy urządzaniu ul. Lipowej w zakresie:

- rozwiązań materiałowych, w tym nawierzchni,
- rozwiązań projektowych, tj. małej architektury, wnętrz urbanistycznych, szerokości chodników,
- wysokości zabudowy do 20 m,
- obligatoryjnego sytuowania usług w parterach budynków,

- uporządkowania reklam i ujednoczenia wejść do lokali usługowych zlokalizowanych w parterach budynków,
- nasadzenia drzew, zieleni.

W ramach **korekty rozwiązań komunikacyjnych** oraz wyznaczenia miejsc postojowych projektuje się:

- drogę dojazdową 8KD-D obsługującą kwartał zabudowy wzdłuż ul. Św. Rocha oraz tereny kościoła, parku oraz siedziby WOAK-u oraz miejsca postojowe w jej liniach rozgraniczających,
- połączenie drogi 9KD-D z ul. kard. S. Wyszyńskiego,
- możliwość zlokalizowania parkingu na terenie 3.3U (ul. Krakowska) oraz na zapleczu Zespołu Szkół Technicznych im. gen. Wł. Andersa (zespołu szkół metalowo-drzewnych), z możliwością zrealizowania boisk na dachu parkingu.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców wyznaczono teren przeznaczony pod funkcję usługową z zakresu handlu, tzw. „bazarek osiedlowy” między ul. kard. S. Wyszyńskiego a wejściem na teren Zespół Szkół Technicznych im. gen. Wł. Andersa.

W zakresie opracowania wyznaczono lokalizację **dominant przestrzennych** – wysokościowych. Ze względu na charakter typowy dla obszarów silnie zurbanizowanych jest to teren o symbolu 4.5MW,U, położony u zbiegu ważnych ciągów komunikacyjnych, na osiach widokowych, posiadający niezbędne parametry do określenia wysokich wskaźników zabudowy, w tym maksymalnej wysokości zabudowy do ok. 45 m wyłącznie na częściach terenu o symbolu A (tak by nadać im formę punktowców). Zakłada się, na ww. terenie, odwzorowanie przebiegu dawnej ul. Grunwaldzkiej w posadzce lub zrealizowanie jej w formie pasażu. Obiekt zabytkowy pozostaje wolnostojący, a pozostałe budynki istniejące mogą zostać wkomponowane w nowoprojektowaną zabudowę.

W ramach terenów zieleni założono zachowanie parku im. J. Dziekońskiej oraz określono minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej funkcji mieszkaniowej- od 10% do 25% powierzchni działki budowlanej, realizowaną jako miejsca rekreacji, integracji społecznej i odpoczynku. Projekt planu zakłada też utrzymanie i ochronę istniejących terenów **zieleni** (zieleń między istniejącymi budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi) i drzew szczególnie wartościowych.

Do rejestru **zabytków** wpisana jest część obszaru zaznaczona na rysunku planu czerwonym kreskowaniem, tj. wzgórze z kościołem Św. Rocha oraz fragment ul. O. Sosnowskiego. Zabytki wpisane do rejestru to przede wszystkim zespół kościoła pw. Św. Rocha, budynki przy ul. Św. Rocha 3, 5, 4, i 4a, przy ul. Stołecznej 4/2 i Grunwaldzkiej 22, natomiast zabytki ujęte w gminnej ewidencji to budynki przy ul. Św. Rocha 11, 25 i 25a, Sukienniej 5; dom oraz sgrafitto na budynku szkoły przy ul. Stołecznej 6 (zabytek ruchomy) oraz budynek przy ul. Brukowej 28. W ramach opracowania wskazano też dobra kultury współczesnej: zmodernizowany „Galeriowiec” przy ul. Bohaterów Monte Cassino oraz siedzibę WOAKU tzw. Spodki. Obiekty te chronione są odpowiednimi zapisami planu.

Projekt uchwały w sprawie planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m.in.: składanie wniosków, uwag do 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.

W projekcie planu uwzględniono zarówno prawo własności jak i prawo do podejmowania działań, które pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, rozumianego jako kształtowanie przestrzeni w sposób tworzący harmonijną całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań

funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kompozycyjno-estetycznych. W projekcie planu objęto ochroną zarówno budynki zabytkowe jak i obiekty nieobjęte ochroną konserwatorską, a wymagające ochrony (Galeriowiec, Spodki), a także historyczne przebiegi ulic (ul. Grunwaldzka, ul. Sosnowa).

Opracowanie projektu planu poprzedziły prace studialne i analizy. Rozpoznano stan środowiska (rozpoznanie zasobu istniejącej zieleni), przydatność terenów do zabudowy, uwarunkowania prawne i przestrzenne. Zbadano również potrzeby terenowe miasta Białegostoku pod rozwój zabudowy oraz możliwości finansowe gminy związane z realizacją układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. W wyniku rozpatrzonych uwag do projektu planu skorygowano wstępne założenia projektu, ograniczając ingerencję we własność prywatną do niezbędnego minimum (np. zawężenie drogi wewnętrznej 12KDW).

Projekt planu został przygotowany z zachowaniem odpowiednich proporcji i wyważeniem interesu publicznego oraz prywatnego. Określając w przedmiotowym projekcie planu funkcje terenów brano pod uwagę istniejące uwarunkowania nieruchomości, a nie wyłącznie stan własności. Zachowano zatem istotę zasady równości, by prawo traktowało na równi osoby znajdujące się w podobnej sytuacji.

Obszar objęty przedmiotowym planem przedstawiony jest w "Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" opracowanej w październiku 2014 r. jako "w trakcie sporządzania" i przewidziany do kontynuacji procedury planistycznej. Opracowanie planu jest zgodne z ww. analizą. Projekt uchwały w sprawie aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białegostoku przedstawiony został na LXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 października 2014 r. Radni w tej sprawie uchwały nie podjęli.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r. (zm. uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.) obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako:

- tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień oraz tereny niezabudowane – do utrzymania i przekształceń,

- obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania śródmieścia o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych (studia, konkursy),

- część obszaru objęta jest granicami strefy ochrony konserwatorskiej A i B oraz strefy ochrony krajobrazu K,

- park im. J. Dziekońskiej oznaczony jest jako tereny zieleni urządzonej,

Analizowany obszar znajduje się w strefie strukturalnej – nr 1.

- funkcje podstawowe na tym terenie to: administracja i usługi ogólnomiejskie, usługi centrowe ponadlokalne;

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

- funkcje wykluczone to przemysł uciążliwy.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej

ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353).

**I.** Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 31 sierpnia do 21 września 2015 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 05.10.2015r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 928/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 26 października 2015 r.

**Uwzględniono uwagi dotyczące:**

1) przeprojektowania drogi 14KDW i części drogi 12 KDW na drogi publiczne (dojazdowe o symbolu KD-D);

2) korekty granic terenu oznaczonego symbolem 4.1KPL i 4.3.2MW oraz przebiegu i oznaczeń ciągu pieszego 20KP;

3) dopuszczenia możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego wraz z ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowo-mieszkalny, przy zachowaniu ograniczenia powierzchni mieszkalnej maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej;

4) umożliwienia dodatkowego lokalizowania miejsc postojowych dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

5) przesunięcia zakresu wydzielienia wewnętrznego „A” na terenie o symbolu 4.5MW,U na działce nr 462/2 z 9 m na 5 m w kierunku linii zabudowy od strony ul. Kard. S. Wyszyńskiego;

6) zachowania na terenie o symbolu 4.5MW,U dojazdu do działki nr 462/2 od strony ul. Grunwaldzkiej;

7) zawężenia szerokości pasa terenu, na którym obowiązuje minimalna wysokość zabudowy, do 5 m od linii zabudowy, z wyłączeniem wewnętrznych dróg dojazdowych;

8) zmiany przebiegu linii zabudowy na terenie 2.6U polegającej na odsunięciu jej od strony ulicy 12KDW do linii zabudowy wyznaczonej od strony tej ulicy na terenie 2.2MW;

9) wyznaczenia liniami wydzielienia wewnętrznego „A” części terenu 2.6U (na obszarze między istniejącym budynkiem, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony ulic 12KDW i 14KDW) oraz ustalenia możliwości realizowania wyłącznie parkingu podziemnego z maksymalną wysokością zabudowy ponad poziom terenu 1 m;

10) zmiany przeznaczenia terenu 3.3KX pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami i zielenią urządzoną, z dopuszczeniem realizacji na całości parkingu wielopoziomowego;

11) zachowania na terenie o symbolu 4.5MW,U dojazdu do działki nr 454/1 od strony ul. Grunwaldzkiej;

12) zlikwidowania graficznego oznaczenia miejsc postojowych zaprojektowanych (w pasie drogowym ul. Św. Rocha) na istniejących zjazdach na działkę nr 287 z ul. Św. Rocha;

13) pozostawienia drogi położonej pomiędzy budynkami przy ul. Św. Rocha nr 21 i nr 23 do przyległych posesji.

**Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:**

1) zlikwidowania na terenie 2.1.2U,MW nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej 11KDW lub ustalenia linii zabudowy dla budynków o funkcji usługowej bezpośrednio po granicy, a dla funkcji mieszkaniowej 4 m od drogi wewnętrznej 11KDW;

2) dopuszczenia na terenie 2.1.2U,MW możliwości budowania po granicy z drogą wewnętrzną 11KDW części budynku związanej z parkingami podziemnymi;

3) nieprzeznaczenia części działki nr 290 (teren 2.1.2U,MW) pod poszerzenie ul. Sukiennej;

- 4) obligatoryjnego przełożenia sieci ciepłowniczej z terenu 2.1.2U,MW na teren drogi publicznej;
- 5) zwiększenia na terenie 2.1.2U,MW wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na 90%;
- 6) nie określania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji funkcji mieszanej usługowo-mieszkaniowej;
- 7) uzupełnienia katalogu odstępstw dla minimalnej wysokości zabudowy;
- 8) wyznaczenia na części terenu 3.2U,MW wydzielienia wewnętrznego „A”, na którym dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 26 m;
- 9) ustalenia na terenie 4.5MW,U usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 10) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej 11KDW na granicę działki nr 287 (teren 2.1.2U,MW);
- 11) rezygnacji z ustalenia stref technicznych wzdłuż infrastruktury technicznej.

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

**Ad. pkt 1.**

Linie rozgraniczające i zabudowy mają na celu porządkowanie i kształtowanie zabudowy. Definiowane są w sposób pozwalający na powstanie nowej zabudowy lub zmianę już istniejącej, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego. Zaproponowane w uwadze przesunięcie linii zabudowy, wiążące się również z przesunięciem linii rozgraniczającej, skutkowałoby zawężeniem ulicy osiedlowej (11KDW), której przepustowość obecnie jest za mała w stosunku do potrzeb, a w przypadku dalszej urbanizacji terenu (wiążącej się m.in: ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego) nie będzie spełniała swojego zadania. Po ponownej analizie dokonano korekty linii rozgraniczającej oraz linii zabudowy, uwzględniając w sposób optymalny zarówno strukturę własnościową oraz zapewnić przepustowość drogi wewnętrznej. W wyniku korekty linia zabudowy na przedmiotowym terenie została przesunięta o 3,5 m w kierunku ulicy 11KDW w stosunku do wyłożonego projektu planu.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zlikwidowania linii zabudowy i zróżnicowania jej w zależności od funkcji projektowanej zabudowy.

**Ad. pkt 2.**

Po przeprowadzeniu korekty, linię zabudowy na przedmiotowym terenie przesunięto o 3,5 m w kierunku ulicy 11KDW, w stosunku do wyłożonego projektu planu. W związku z tym, uzgodniony przez Zarząd Dróg Miejskich zjazd na działkę wnioskodawcy znalazł się w zakresie linii zabudowy, co pozwala na realizację zjazdu do parkingu wraz z niezbędnymi elementami.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia możliwości budowania po granicy z drogą 11KDW.

**Ad. pkt 3.**

Granica działki nr 290 od strony ul. Sukiennej kształtuje się w sposób nieregularny (uskokowy). Poprowadzenie linii rozgraniczającej ul. Sukiennej, która jest drogą publiczną (kategoria lokalna) po nieregularnym śladzie granicy działki spowodowałoby znaczne zawężenie jej w przekroju poprzecznym, szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie wjazdu na ulicę osiedlową 11KDW, przyczyniając się do uciążliwości i kolizji. Dodatkowo ze względu na swoją funkcję ulicy lokalnej, ul. Sukienna powinna mieć odpowiednie parametry techniczne pozwalające m.in. na zapewnienie bezpieczeństwa ruchu pieszego, który jest wzmożony z racji istniejących w sąsiedztwie szkół oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Projektowaną linię rozgraniczającą przesunięto o 0,5 m w kierunku jezdni, tak by większości przebiegu pokrywała się z granicą działki 290.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zwężenia ulicy o fragment działki nr 290, który w znacznej części położony jest w pasie drogowym.

**Ad. pkt 4.**

W projekcie rysunku planu zakłada się uwzględnienie lokalizacji sieci ciepłowniczej w pasie drogowym ul. Św. Rocha.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej obligatoryjności tego rozwiązania, ponieważ, zgodnie z zasadą przyjętą w planach miejscowych, oznaczenia graficzne przebiegu projektowanej infrastruktury mają charakter informacyjny.

**Ad. pkt 5.**

Na ograniczenie powierzchni zabudowy wpływa m.in. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W przedmiotowym przypadku został on ustalony dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej. W wyniku ponownej analizy ustaleń przyjęto, że na 90% działki budowlanej będzie możliwa realizacja zabudowy usługowej, natomiast przy wprowadzeniu funkcji mieszkaniowej konieczne będzie uwzględnienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej przypisanego do tej funkcji.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej przyjęcia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na 90% dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Ad. pkt 6.**

Jako zasadę dla całego projektu planu, w jednostkach urbanistycznych, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przyjęto wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla tej funkcji. Jest to rozwiązanie racjonalne, ponieważ pozwala na zapewnienie odpowiedniego komfortu zamieszkania. Zielen w zabudowie mieszkaniowej jest miejscem rekreacji, integracji społecznej, odpoczynku. Posiada wartości estetyczne i ekologiczne.

Decydując się na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, należy zapewnić przyszłym mieszkańcom niezbędne standardy zamieszkania, poprzez m.in. teren biologicznie czynny jako miejsca wypoczynku, w tym dla dzieci i osób starszych.

W wyniku ponownej analizy, biorąc pod uwagę parametry działki oraz istniejące i projektowane zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej obniżono do poziomu 15%.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej całkowitej rezygnacji z ustalenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną.

**Ad. pkt 7.**

Zapisy dotyczące odstępstw dla minimalnej wysokości zabudowy zostały preredagowane tak by umożliwić realizację parkingu. Jednak nie w sposób zaproponowany w uwadze, ponieważ lista odstępstw tam zamieszczona (powierzchnie wszelkich obiektów służących do parkowania i przechowywania samochodów, budynki i części budynków związane z parkingami podziemnymi, pochylnie dla samochodów osobowych, miejsca postojowe, parkingi naziemnych, parkingi podziemne, garaże indywidualne, garaże wielopiętrowe, zjazdy, wjazdy do parkingów podziemnych i naziemnych, mury oporowe) nie ma oparcia w przepisach budowlanych.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej uzupełnienia katalogu odstępstw dla minimalnej wysokości zabudowy o elementy nie stanowiące części budynku.

**Ad. pkt 8.**

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Kwestią nadrzędną jest zachowanie zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej, w tym m.in. poprzez kształtowanie zabudowy dostosowanej do charakteru i parametrów ulicy, w nawiązaniu do zastanych elementów. Dlatego też w projekcie planu przyjęto zasadę kształtowania maksymalnej wysokości zabudowy lokowanej wzdłuż ulicy Św. Rocha na poziomie 20 m, tak by nie



powodowała dysharmonii i nie generowała chaosu urbanistycznego. Miejscami wzdłuż przedmiotowej ulicy, w ramach których wskazano możliwość lokalizowania wyższej zabudowy są:

- dominanta (tzn.: zabudowa o maksymalnej wysokości 27 m) na obszarze wydzielenia wewnętrznego „A” na terenie 3.2U,MW (w bezpośrednim sąsiedztwie 11-kondygnacyjnego budynku przy ul. Św. Rocha 11/1 ),

- projektowana zabudowa na terenie o symbolu 2.1.1U,MW (w bezpośrednim sąsiedztwie „Galeriowca”),

które w sposób oczywisty gabarytami i wysokością będą nawiązywać do budynków sąsiednich, równoważąc i dopełniając kompozycję przestrzenną. Lokalizacje te wyznaczono w wyniku analiz przestrzennych, które uwzględniały: parametry terenu, osie widokowe, zagospodarowanie bezpośredniego sąsiedztwa (istniejące budynki, przedpoła dla dominanty). Wskazany w uwadze teren nie wykazuje szczególnych cech, które predysponowałyby go do lokowania zabudowy o wysokości do 26 m.

Elementy projektowane powinny wpisywać się w otoczenie i krajobraz zastany. Są miejsca przewidziane w sylwecie miasta na dominanty i miejsca, gdzie zabudowa projektowana powinna z poszanowaniem wpisywać się w kontekst i odnosić się do otaczających uwarunkowań, uwzględniając zarówno najbliższe otoczenie jak i zaplanowane funkcje.

Z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz ciągłości planowania, nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia na przedmiotowym terenie zabudowy o parametrach zdecydowanie przekraczających przyjęte wytyczne.

W stosunku do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu przyjęto maksymalną wysokość zabudowy 20 m dla całej jednostki urbanistycznej o symbolu 3.2U,MW, bez konieczności projektowania dodatkowych wydzieleni wewnętrznych. Takie rozwiązanie pozwoli na wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie i wyeliminowanie ewentualnych konfliktów przestrzennych oraz wykluczy zbyt dużą dysproporcję wysokości w stosunku do sąsiednich budynków.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej wyznaczenia na części terenu 3.2U,MW wydzielenia wewnętrznego „A”, na którym dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy na 26 m.

#### **Ad. pkt 9.**

Projekt planu powinien uwzględniać przepisy prawa, w tym przepisy budowlane. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustawie Prawo Budowlane obiekt budowlany należy projektować i budować zapewniając spełnienie podstawowych wymagań dotyczących min. ochrony przed hałasem. Zaś położenie przedmiotowej jednostki urbanistycznej u zbiegu dwóch ulic o wysokiej klasie technicznej, a co za tym idzie o znacznych parametrach i obciążeniu ruchem samochodowym, powodować będzie znaczną uciążliwość w zakresie hałasu i drgań. W związku z tym w projekcie planu przyjęto możliwość realizowania funkcji mieszkaniowej powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej, tak by nie powodować narażenia na wspomniane niedogodności.

Ustalenia projektu planu zostały sformułowane w sposób nieograniczający możliwości lokowania funkcji mieszkaniowej w głębi kwartału oraz w miejscach gdzie nie będzie występować bezpośrednie obciążenie hałasem.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej ustalenia na terenie 4.5MW,U usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony wszystkich przestrzeni publicznych.

#### **Ad. pkt 10.**

Linie rozgraniczające i zabudowy mają na celu porządkowanie i kształtowanie zabudowy. Definiowane są w sposób pozwalający na powstanie nowej zabudowy lub zmianę już istniejącej, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego. Zaproponowane w uwadze przesunięcie linii zabudowy, wiąże się również z przesunięciem linii rozgraniczającej. Skutkowałoby to zawężeniem ulicy osiedlowej (11KDW), której przepustowość obecnie jest za mała w stosunku do potrzeb, a w

przypadku dalszej urbanizacji terenu (wiążącej się m.in.: ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego) nie będzie spełniała swojego zadania. Po ponownej analizie dokonano korekty linii rozgraniczającej oraz linii zabudowy, tak by w sposób optymalny uwzględnić zarówno strukturę własnościową oraz zapewnić przepustowość drodze wewnętrznej. W wyniku korekty linia zabudowy na przedmiotowym terenie została przesunięta o 3,5 m w kierunku ulicy 11KDW w stosunku do wyłożonego projektu planu.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej 11KDW na granicę działki nr 287 (teren 2.1.2U,MW).

#### **Ad. pkt 11.**

Ustalenia projektu planu dotyczące stref technicznych wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej zostały ponownie przeanalizowane i przededagowane stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z ustaleń stref technicznych infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, dla których brak jest odpowiednich przepisów odrębnych. Strefy oraz zasady ich zagospodarowania w planie miejscowym ustala się na wniosek i w uzgodnieniu z gestorami sieci.

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

- 1) zaprojektowania na terenach 3.6MW i 3.2U,MW ciągu pieszego;
- 2) zwiększenia na części terenu 4.5MW,U (nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego "A") ograniczonego ulicami: O. Sosnowskiego, Kard. S. Wyszyńskiego oraz Grunwaldzką, maksymalnej wysokości zabudowy z 17 m do 30 m;
- 3) ustalenia na terenie 2.1.2U,MW zabudowy zwartej od ul. Św. Rocha i Sukiennej;
- 4) zwiększenia na terenie 2.1.2U,MW wysokości budynków do 28 m;
- 5) wykreślenia zapisu o obowiązku realizowania wejść do lokali usługowych niezależnie od komunikacji części mieszkaniowej w przypadku łączenia obu funkcji;
- 6) zmniejszenia na terenie 2.1.2U,MW wskaźnika miejsc postojowych;
- 7) zamiany przy ustalaniu wskaźników zabudowy i zagospodarowania sformułowania „w granicach działki budowlanej” na „w granicach terenu projektowanego”;
- 8) uzupełnienia katalogu odstępstw dla obliczenia powierzchni zabudowy;
- 9) uzupełnienia katalogu odstępstw dla nieprzekraczalnej linii zabudowy (dotyczących terenu 2.1.2U,MW);
- 10) ustalenia dominanty przestrzennej u zbiegu ulic Św. Rocha i Sukiennej (jak w planie obowiązującym) i uzupełnienia definicji o zapis: z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy o jedną kondygnację, nie więcej niż 4 m na całej powierzchni zabudowy działki;
- 11) zwiększenia na terenie 2.1.2U,MW maksymalnej wysokości budynków do 30 m;
- 12) dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na maksymalnie 40% powierzchni użytkowej;
- 13) ustalenia na działkach nr 1555 i 1554/2 (tereny o symbolu 6.2UO i 10KD-D) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy na 15 m;
- 14) dopuszczenia możliwości remontów istniejących budynków z możliwością rozbudowy;
- 15) ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25 % powierzchni terenu;
- 16) zwiększenia na części terenu 4.5MW,U (nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego "A") ograniczonego ulicami: O. Sosnowskiego, Kard. S. Wyszyńskiego oraz Grunwaldzką, minimalnej wysokości zabudowy z 8 m na 11,80 m.

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

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

Wprowadzenie dodatkowego ciągu pieszego w sposób zaproponowany w uwadze, spowodowałoby powielenie ciągu pieszego znajdującego się w bliskim sąsiedztwie tj. chodnika w pasie drogowym ul. Krakowskiej. Ze względu na strukturę własnościową działek (m.in. nieruchomości prywatne), przez które miałby przebiegać proponowany ciąg oraz możliwość komunikacji pieszej ul. Krakowską oraz ścieżkami osiedlowymi nie ma potrzeby tworzenia nowego wydzielonego traktu pieszego w tym miejscu. W projekcie planu zaprojektowano również drogę wewnętrzną (15KDW) zapewniającą obsługę komunikacyjną terenu 3.6MW z ul. Św. Rocha, która uzupełnia istniejący układ powiązań komunikacyjnych.

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

Teren o symbolu 4.5MW,U jest obszarem przewidzianym w sylwecie miasta na lokalizację dominant wysokościowych, miejscem wykreowania nowej uporządkowanej przestrzeni urbanistycznej zamykającej osie widokowe. Przyjęto, że wysokość dominant kształtować się będzie od 30 m do 45 m, a na pozostałej części terenu założono zabudowę o wysokości od 8 do 17 m, stanowiącą podstawę dla zabudowy w formie punktowców. Ustalenie w tym przypadku maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie zaproponowanym w uwadze, tj. na 30 m, stworzy sytuację, gdy na całym obszarze będą mogły powstać obiekty o jednakowych parametrach, bez wyraźnej różnicy wysokościowej. Spowoduje to zaburzenie zaplanowanej kompozycji przestrzennej, utratę ważności wyznaczonych dominant i wprowadzi chaos urbanistyczny.

### **Ad. pkt 3.**

Wprowadzenie do zapisów planistycznych budowania po granicy jako ustalenia byłoby uzasadnione, gdyby na przedmiotowych terenie istniała już zabudowa pierzejowa lub działki byłyby niezabudowane. Ze względu na istniejące w sąsiedztwie budynki z otworami okiennymi usytuowanymi od strony granic działek, powstaje konieczność zachowania odległości, wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą być w sprzeczności z przepisami powszechnie obowiązującymi.

Należy mieć jednak na uwadze, że projekt planu dopuszcza możliwość budowania po granicach działek. Tak więc po spełnieniu wymagań stawianych przepisami budowlanymi, możliwa będzie realizacja zabudowy zwartej.

### **Ad. pkt 4, 10 i 11**

Tereny objęte projektem planu funkcjonalnie należą do obszaru śródmiejskiego. Kwestią nadrzędną jest zachowanie zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej, w tym m.in. poprzez kształtowanie zabudowy dostosowanej do charakteru i parametrów ulicy, w nawiązaniu do zastanych elementów. Dlatego też w projekcie planu przyjęto zasadę kształtowania maksymalnej wysokości zabudowy lokowanej wzdłuż ulicy Św. Rocha na poziomie 20 m, tak by nie powodowała dysharmonii i nie generowała chaosu urbanistycznego. Miejscami wzdłuż przedmiotowej ulicy, w ramach których wskazano możliwość lokalizowania wyższej zabudowy są:

- dominanta (tzn.: zabudowę o maksymalnej wysokości 27 m) na obszarze wydzielania wewnętrznego „A” na terenie 3.2U,MW (w bezpośrednim sąsiedztwie 11-kondygnacyjnego budynku przy ul. Św. Rocha 11/1 ),

- projektowana zabudowa na terenie o symbolu 2.1.1U,MW (w bezpośrednim sąsiedztwie „Galeriowca”),

które w sposób oczywisty gabarytami i wysokością będą nawiązywać do budynków sąsiednich, równoważąc i dopełniając kompozycję przestrzenną. Lokalizacje te wyznaczono w wyniku analiz przestrzennych, które uwzględniały: parametry terenu, osie widokowe, zagospodarowanie

bezpośredniego sąsiedztwa (istniejące budynki, przedpola dla dominanty). Wskazane w uwadze tereny nie wykazują szczególnych cech, które predysponowałyby je do lokowania zabudowy o wysokości do 28 m lub 30 m oraz zwiększania tej wysokości o dodatkowe 4 m w ramach wyznaczania dominanty. Należy mieć na uwadze, że dominanta wyznaczona dla tego terenu w planie obowiązującym, może mieć maksymalną wysokość 16 m, a na pozostałym terenie wysokość zabudowy to 12 m.

Elementy projektowane muszą wpisywać się w otoczenie i krajobraz zastany. Są miejsca przewidziane w sylwecie miasta na dominanty i miejsca, gdzie zabudowa projektowana powinna z poszanowaniem wpisywać się w kontekst i odnosić się do otaczających uwarunkowań, uwzględniając zarówno najbliższe otoczenie jak i zaplanowane funkcje.

Tak więc z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz ciągłości planowania nie ma uzasadnienia dla wprowadzenia na przedmiotowym terenie zabudowy o parametrach zdecydowanie przekraczających przyjęte wytyczne. Takie rozwiązanie pozwoli na wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie i wyeliminowanie ewentualnych konfliktów przestrzennych oraz wykluczy zbyt dużą dysproporcję wysokości w stosunku do sąsiednich budynków.

#### **Ad. pkt 5.**

Stopniowe przekształcenia funkcjonalne centrum poprzez m.in.: wprowadzanie funkcji usługowej w parterach budynków projektowanych wzdłuż ważnych przestrzeni publicznych, ma na celu ożywienie ścisłego centrum Białegostoku i kreowanie miejskiego, wielofunkcyjnego charakteru tej części miasta. Jednocześnie, mając na celu kompleksowy charakter zagospodarowania centrum, dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej. Priorytetem jest jednak warunek lokalizacji usług w budynkach z zachowaniem odrębności wejścia do lokali usługowych i wejść do części mieszkalnej. Ma to zapobiec wzmożonemu ruchowi klientów lokali usługowych, a przez to pogorszeniu warunków zamieszkania w lokalach mieszkaniowych. Takie ustalenie wydaje się również zasadne ze względów bezpieczeństwa - ograniczy dostęp osób postronnych do klatek schodowych w części mieszkalnej budynku.

#### **Ad. pkt 6.**

Zapisy dotyczące bilansowania miejsc parkingowych w ramach działek budowlanych wynikają m.in. z ustaleń studium transportowego i są stosowane w odniesieniu do całego miasta. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo min: minimalną liczbę miejsc do parkowania. Wpływ na ilość miejsc postojowych, koniecznych do zrealizowania mają przede wszystkim parametry projektowanego budynku.

W projekcie planu przewidziano możliwość bilansowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ale odnosi się to wyłącznie do sytuacji, w której teren jest zainwestowany i zagospodarowany w sposób uniemożliwiający realizację dodatkowych miejsc postojowych lub parkingów. Nie dotyczy to natomiast nowej zabudowy.

#### **Ad. pkt 7.**

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowywane są przede wszystkim na podstawie przepisów zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl tego dokumentu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określa się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (art. 15 ust. 2 pkt 6). Tak więc zaproponowana w uwadze zamiana przy ustalaniu wskaźników zabudowy i zagospodarowania sformułowania „w granicach działki budowlanej” na „w granicach terenu projektowanego” jest sprzeczna z przepisami powszechnie obowiązującymi.

#### **Ad. pkt 8.**

Stosowana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego definicja powierzchni zabudowy została opracowana na podstawie Normy Polskiej PN-ISO 9836:1997 Wyczerpuje ona katalog możliwych odstępstw dla obliczenia powierzchni zabudowy i poszerzenie jej o: wszelkie

obiekty służące do parkowania i przechowywania samochodów, budynki i części budynków związane z parkingami podziemnymi, pochylnie dla samochodów osobowych, miejsca postojowe, parkingi naziemnych, parkingi podziemne, garaże indywidualne, garaże wielopiętrowe, zjazdy, wjazdy do parkingów podziemnych i naziemnych, mury oporowe jest nieuzasadnione.

#### **Ad. pkt 9.**

W wyniku korekty linia zabudowy na przedmiotowym terenie została przesunięta o 3,5 m w kierunku ulicy 11KDW w stosunku do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. W związku z tym, uzgodniony przez Zarząd Dróg Miejskich zjazd na działkę wnioskodawcy, znalazł się w zakresie linii zabudowy, co pozwala na realizację zjazdu do parkingu wraz z niezbędnymi elementami. W związku z powyższym katalog odstępstw dla nieprzekraczalnej linii zabudowy nie zostanie poszerzony o: powierzchnie wszelkich obiektów służących do parkowania i przechowywania samochodów, budynki i części budynków związane z parkingami podziemnymi, pochylnie dla samochodów osobowych, miejsca postojowe, parkingi naziemnych, parkingi podziemne, garaże indywidualne, garaże wielopiętrowe, zjazdy, wjazdy do parkingów podziemnych i naziemnych, mury oporowe. Odstępstwa dla linii zabudowy, wymienione w projekcie planu, dotyczą kubaturowych części budynków, nie odnoszą się do innych elementów budynków oraz zagospodarowania terenu.

#### **Ad. pkt 12.**

Działka nr 1555 (własność wnioskodawcy) i działka nr 1554/2 (własność Gminy Białystok) zarówno w planie obowiązującym od 2005 r., jak i w projekcie planu, usytuowane są częściowo w liniach rozgraniczających ulic Marmurowej i Brukowej. W stosunku do działki gminnej zakłada się przeznaczenie i zagospodarowanie zgodnie z funkcją podstawową terenu, czyli zabudowę usługową z zakresu oświaty. Natomiast pozostała część działki wnioskodawcy, nie wchodząca w pas drogowy, nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, więc wprowadzenie tam funkcji mieszkaniowej jest nieuzasadnione. Dodatkowo bliskie sąsiedztwo dróg naraża ten teren na znaczną uciążliwość spowodowaną natężeniem ruchu samochodowego, co nie predysponuje przeznaczenia ww. działek na funkcje mieszkaniowe. Cała jednostka urbanistyczna zagospodarowana jest na cele związane z oświatą, zaś działka wnioskodawcy stanowi niecałe 5% terenu. Wprowadzanie na tak niewielkim fragmencie odmiennej funkcji doprowadziłoby do powstania konfliktów przestrzennych i społecznych.

#### **Ad. pkt 13.**

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

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania (odnoszące się zarówno do maksymalnych jak i minimalnych wysokości zabudowy) pozwolą na wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie i wykluczą duże dysproporcje wysokości w stosunku do sąsiednich budynków.

Projektowana wysokość budynków powinna uwzględniać zaplanowane funkcje (zabudowa usługowa z zakresu oświaty oraz droga publiczna) oraz bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowego terenu. Z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego nie ma zasadności dla obniżania w ścisłym centrum miasta maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m.

#### **Ad. pkt 14.**

W projekcie planu w § 6 ust. 4 dopuszczono możliwość zachowania istniejących budynków o funkcji innej niż określone ustaleniami planu, z możliwością remontu i przebudowy. Możliwa jest również rozbudowa istniejących budynków, przy spełnieniu ustaleń szczegółowych dotyczących wskaźników i parametrów oraz przeznaczenia obiektów. Należy nadmienić, że budynek znajdujący się na przedmiotowej działce, zarówno w planie obowiązującym od 2005 r., jak i w projekcie planu, usytuowany jest częściowo w liniach rozgraniczających ul. Marmurowej, co pozbawia zasadności jego rozbudowy.

#### **Ad. pkt 15.**

Ustalenie minimalnego poziomu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wynika z analiz dotyczących zarówno stanu istniejącego, jak i planowanej na danym terenie funkcji. W przedmiotowym przypadku znaczna część terenu jest urządzona w formie terenowych urządzeń sportowych (bieżnie, boiska) oraz wymaganych, w zakresie własności, w niezbędnym zakresie urządzonych miejsc postojowych. Obiekty te nie stanowią powierzchni biologicznie czynnej. W związku z tym w ramach terenu 6.2UO nie ma możliwości zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wyższym niż 15 %.

#### **Ad. pkt 16.**

Przyjęty w projekcie planu zakres wysokości budynków przyjęty dla przedmiotowego terenu zawiera się przedziale od 8 m (wysokość minimalna) do 17 m (wysokość maksymalna), co daje możliwość budowania na wnioskowaną w uwadze wysokość 11,8 m. Ustalenie minimalnej wysokości zabudowy na tym terenie na 8 m stanowić będzie odpowiednią obudowę ulicy oraz pozwoli zachować zaprojektowaną kompozycję urbanistyczną.

W związku ze złożeniem dnia 02.11.2015r., przez jednego ze składających uwagi, szczegółowych materiałów uzupełniających, które miały wpływ na sposób rozpatrzenia uwag (w załączniku nr 1: ad.1, ad. 2, ad. 10 oraz w załączniku nr 2 ad. 9), wydano zarządzenie Nr 979/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 25 listopada 2015 r. zmieniające ww. zarządzenie. W związku z decyzją Nr 161/2013 z dnia 1 marca 2013 r. (znak DAR-V.6740.1.53.2013) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zjazdu w pasie drogowym ul. Sukiennej do obsługi projektowanego budynku usługowo-handlowego, w projekcie planu zostały uwzględnione ustalenia w niej zawarte.

**II.** W projekcie planu wprowadzono zmiany wynikające m.in. z uwzględnienia uwag, a następnie powtórzono opiniowanie i uzgodnienia. Projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach: 6 - 27.05.2016 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 10.06.2016 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku

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

1) dopuszczenia stosowania ogniw fotowoltaicznych na kompleksie budynków Spodków WOAK przy ul. Św. Rocha w miejscach widocznych od strony przestrzeni publicznych, pod warunkiem ich „wtopienia” w architekturę budynku, przy zachowaniu ogólnego wyrazu architektonicznego;

2) dopuszczenia możliwości rozbudowy budynków Spodków WOAK przy ul. Św. Rocha (o zaplecze techniczno-magazynowe);

3) zmiany przeznaczenia działki nr 1555 na funkcję usługowo-mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną oraz zmiany wskaźników zagospodarowania i zabudowy;

4) możliwie maksymalnego odsunięcia linii rozgraniczającej i krawędzi jezdni ulicy 8KD-D od pawilonu „Spodków” zgodnie z propozycją przedstawioną w załączniku graficznym;

5) określenia szerokości jezdni, pasa drogowego, odległości od budynków itp.

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

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

W odniesieniu do umieszczania ogniw fotowoltaicznych na budynkach zastosowanie mają ustalenia:

- § 7, odnoszące się do wystroju zewnętrznego budynków, które dopuszczają stosowanie ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na budynkach, lokalizowanych w sposób niewidoczny od strony przestrzeni publicznych;

- § 23 pkt 5, wskazujące zakazy obowiązujące na całym terenie objętym projektem planu, w następującym brzmieniu: „Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji: (...)”

ogniw fotowoltaicznych na budynkach i na gruncie, widocznych od strony przestrzeni publicznych;”.

Intencją planu jest ochrona przestrzeni publicznych przed elementami niepożądanymi, dysharmonizującymi i zakłócającymi odbiór przestrzeni, w tym m.in. ogniwami fotowoltaicznymi. Zapisy projektu planu ograniczające lokalizację technicznego wyposażenia i instalacji na budynkach dotyczą całego terenu objętego uchwałą. W związku z tym zastosowanie ww. zakazów w stosunku do „Spodków”, które są zespołem o wartościach kulturowych, jest szczególnie uzasadnione.

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

„Spodki” stanowią zespół budynków charakterystycznych w krajobrazie miasta, tworzących architektonicznie zamkniętą całość. Zarówno funkcją jak i formą, doskonale wpisują się w założenie Parku im. J. Dziekońskiej i wzgórza z kościołem pw. Św. Rocha. Są kompleksem rozpoznawalnym i spotykają się z pozytywnym odbiorem społecznym, nie tylko mieszkańców miasta. Opinia ta znalazła również odzwierciedlenie w różnych publikacjach nt. architektury miasta Białegostoku, w tym m.in. w opracowaniu „Wykaz obiektów architektonicznych, założeń urbanistycznych oraz elementów przestrzeni miejskiej uznanych za dobra kultury współczesnej miasta Białegostoku” (dr inż. arch. Agnieszka Kłopotowska, dr inż. arch. Maciej Kłopotowski, dr inż. arch. Wojciech Niebrzydowski, Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, 2008), w którym przedmiotowy kompleks wskazano do objęcia pełną ochroną, tj. zachowania gabarytów, elewacji, detali oraz wizerunku obiektu.

W związku z powyższym, w projekcie planu, obiekty „Spodków” uznano za dobro kultury współczesnej i ustalono odpowiednie zasady ochrony.

Każda z elewacji przedmiotowego zespołu została zaprojektowana w ten sam sposób, co wskazuje na potrzebę traktowania wszystkich elewacji różnorodnie. Wszelkie rozbudowy, nadbudowy itp. w formie dodanej kubatury będą zakłócać wolnostojący, skończony charakter budynków oraz przyczynią się do zmiany formy architektonicznej obiektów.

W związku z tym w ustaleniach projektu planu nie dopuszczono możliwości rozbudowy budynków.

#### **Ad. pkt 3**

Działka nr 1555 położona przy ul. Brukowej, zarówno w planie obowiązującym od 2005 r., jak i w projekcie planu, usytuowana jest częściowo w liniach rozgraniczających ulic Marmurowej i Brukowej. Pozostała część działki, położona poza pasem drogowym, nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, dlatego wprowadzenie tam funkcji mieszkaniowej oraz zmiany w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania są nieuzasadnione.

#### **Ad. pkt 4**

Przebieg linii rozgraniczających ulicy 8KD-D ustalono w możliwie najszerszym zakresie, tak by umożliwić optymalne zaprojektowanie przebiegu jezdni i towarzyszących jej elementów, w sposób jak najmniej ingerujący w istniejące zagospodarowanie terenu. Szerokość jezdni będzie dostosowana do klasy drogi i w ramach szerokości pasa drogowego może być odsunięta od najbardziej wysuniętego fragmentu „Spodków” zgodnie z propozycją zawartą w uwadze. Jednak trzeba mieć na względzie, że docelowe parametry i rozwiązania techniczne określone są na etapie drogowego projektu budowlanego. Dodatkowo w § 4 ust. 3 projektu planu ustala się, że „Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub orientacyjny, w tym m.in. przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych, lokalizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic (...). Tak więc przyjmowanie na etapie projektu planu minimalnej odległości krawężnika jezdni od budynków lub innych elementów zagospodarowania terenu jest nieuzasadnione.

#### **Ad. pkt 5**

Przy projektowaniu przebiegu linii rozgraniczających uwzględniono istniejącą strukturę własnościową oraz respektowano aktualny sposób zagospodarowania i rzeźbę terenu w sąsiedztwie kompleksu „Spodków”. Ze względu na zmienną szerokość pasa drogowego oraz skalę planu nie oznaczono wymiarowania w liniach rozgraniczających projektowanej drogi dojazdowej 8KD-D, jak też innych dróg publicznych. Przedstawiony na rysunku planu przebieg jezdni nie jest jego ustaleniem (posiada charakter informacyjny), dlatego nie ustalono szerokości jezdni. Ponadto, w projekcie planu nie oznacza się konkretnych odległości dróg od obiektów budowlanych.

Zaproponowany w uwadze sposób oznaczania odległości poszczególnych elementów rysunku planu nie jest praktykowany. Ze względu na jednoznaczne powiązanie rysunku planu, sporządzanego w formie elektronicznej, z mapą zasadniczą, nie ma uzasadnienia umieszczanie wielu dodatkowych informacji powodujących utratę jego czytelności.

### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i wyniesie około 27 445 436 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej)”. Na prognozowany bilans ma przede wszystkim wpływ koszt budowy dróg i infrastruktury (w tym odszkodowania za budynki), natomiast wpływy będą generowane z podatku od nieruchomości oraz sprzedaży nieruchomości gminnych.

### **Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej)**

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

- 1) zlikwidowania na terenie 2.1.2U,MW nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej 11KDW lub ustalenia linii zabudowy dla budynków o funkcji usługowej bezpośrednio po granicy, a dla funkcji mieszkaniowej 4 m od drogi wewnętrznej 11KDW;
- 2) dopuszczenia na terenie 2.1.2U,MW możliwości budowania po granicy z drogą wewnętrzną 11KDW części budynku związanej z parkingami podziemnymi;
- 3) nieprzeznaczania części działki nr 290 (teren 2.1.2U,MW) pod poszerzenie ul. Sukiennej;
- 4) obligatoryjnego przełożenia sieci ciepłowniczej z terenu 2.1.2U,MW na teren drogi publicznej;
- 5) zwiększenia na terenie 2.1.2U,MW wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na 90%;
- 6) nie określania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji funkcji mieszanej usługowo-mieszkaniowej;
- 7) uzupełnienia katalogu odstępstw dla minimalnej wysokości zabudowy;
- 8) wyznaczenia na części terenu 3.2U,MW wydzielenia wewnętrznego „A”, na którym dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 26 m;
- 9) ustalenia na terenie 4.5MW,U usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 10) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej 11KDW na granicę działki nr 287 (teren 2.1.2U,MW);
- 11) rezygnacji z ustalenia stref technicznych wzdłuż infrastruktury technicznej.

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

- 1) zaprojektowania na terenach 3.6MW i 3.2U,MW ciągu pieszego;



2) zwiększenia na części terenu 4.5MW,U (nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego "A") ograniczonego ulicami: O. Sosnowskiego, Kard. S. Wyszyńskiego oraz Grunwaldzką, maksymalnej wysokości zabudowy z 17 m do 30 m;

3) ustalenia na terenie 2.1.2U,MW zabudowy zwartej od ul. Św. Rocha i Sukiennej;

4) zwiększenia na terenie 2.1.2U,MW wysokości budynków do 28 m;

5) wykreślenia zapisu o obowiązku realizowania wejść do lokali usługowych niezależnie od komunikacji części mieszkaniowej w przypadku łączenia obu funkcji;

6) zmniejszenia na terenie 2.1.2U,MW wskaźnika miejsc postojowych;

7) zamiany przy ustalaniu wskaźników zabudowy i zagospodarowania sformułowania „w granicach działki budowlanej” na „w granicach terenu projektowanego”;

8) uzupełnienia katalogu odstępstw dla obliczenia powierzchni zabudowy;

9) uzupełnienia katalogu odstępstw dla nieprzekraczalnej linii zabudowy (dotyczących terenu 2.1.2U,MW);

10) ustalenia dominanty przestrzennej u zbiegu ulic Św. Rocha i Sukiennej (jak w planie obowiązującym) i uzupełnienia definicji o zapis: z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy o jedną kondygnację, nie więcej niż 4 m na całej powierzchni zabudowy działki;

11) zwiększenia na terenie 2.1.2U,MW maksymalnej wysokości budynków do 30 m;

12) dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na maksymalnie 40% powierzchni użytkowej;

13) ustalenia na działkach nr 1555 i 1554/2 (tereny o symbolu 6.2UO i 10KD-D) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy na 15 m;

14) dopuszczenia możliwości remontów istniejących budynków z możliwością rozbudowy;

15) ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25 % powierzchni terenu;

16) zwiększenia na części terenu 4.5MW,U (nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego "A") ograniczonego ulicami: O. Sosnowskiego, Kard. S. Wyszyńskiego oraz Grunwaldzką, minimalnej wysokości zabudowy z 8 m na 11,80 m;

17) dopuszczenia stosowania ogniw fotowoltaicznych na kompleksie budynków Spodków WOAK przy ul. Św. Rocha w miejscach widocznych od strony przestrzeni publicznych, pod warunkiem ich „wtopienia” w architekturę budynku, przy zachowaniu ogólnego wyrazu architektonicznego;

18) dopuszczenia możliwości rozbudowy budynków Spodków WOAK przy ul. Św. Rocha (o zaplecze techniczno-magazynowe);

19) zmiany przeznaczenia działki nr 1555 na funkcję usługowo-mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną oraz zmiany wskaźników zagospodarowania i zabudowy;

20) możliwie maksymalnego odsunięcia linii rozgraniczającej i krawędzi jezdni ulicy 8KD-D od pawilonu „Spodków” zgodnie z propozycją przedstawioną w załączniku graficznym;

21) określenia szerokości jezdni, pasa drogowego, odległości od budynków itp.