

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku
w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 11,2 ha, ograniczony ulicami: Poleską, Nowogródzką, Ciepłą i Jurowiecką.

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;
- 4) **załącznik nr 4** – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005 i poz. 1079.

- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 11) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 16) **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;
- 17) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 18) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 19) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 20) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiające kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych zlokalizowanych w parterze lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 21) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 22) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 24) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 9 i 10** z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) bram i podcieni – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku - o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - h) wiatrołapów i przedsióneków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) strefa ograniczonego zagospodarowania od terenów linii kolejowej.

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

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **UC** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 4 i 5**;
- 4) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. szkoły, przedszkola i żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3);
- 5) **UOZ** – zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej;
- 6) **KD** – drogi publiczne;
- 7) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 8) **KX** – parkingi;

9) **KK** – tereny kolejowe.

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

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

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

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

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

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

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

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

5. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia planu):

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony dróg wewnętrznych);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 4) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów;
- 5) placów zabaw – nie dotyczy części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”.

6. W zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:
 - a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego,
 - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury,
 - c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się:
 - a) korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych,
 - b) ich realizację w formie przejść i przejazdów bramowych.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

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

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

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 2**,

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

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty;

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

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

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

2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednolicenia:

a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach – **z zastrzeżeniem ust. 4 i ustaleń § 12 ust. 2 pkt 3 lit. c.**

4. **Na terenach o symbolach: 2MW, 4MW, 6MW,U oraz 7MW dopuszcza się lokalizację elementów technicznego wyposażenia budynków**, o których mowa w ust. 3, na dachach oraz ścianach budynków – z wyjątkiem ścian od strony przestrzeni publicznych;

5. **Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego** zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);

2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 15**;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień;

- 4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 5) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. **W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. klonów, lip, wierzb, dębów, kasztanowców, jarzębów i jesionów, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

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

- 1) ustala się:
 - a) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem zasady ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi i sąsiednimi terenami zieleni urządzonej,
 - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew,
 - c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
 - standardy projektowania, o których mowa w **§ 6 ust. 6 pkt 1 lit. c**, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
 - d) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
 - b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem,
 - c) terenowych urządzeń sportowych,
 - d) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
 - f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
 - g) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”),
 - h) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się budowy budynków na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”.

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

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

- 1) na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z **zastrzeżeniem pkt 2-3 oraz ust. 2;**

- 2) na terenie usług z zakresu oświaty o symbolu 5UO,U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) na terenie usług z zakresu opieki zdrowotnej o symbolu 3UOZ,KX – jak dla terenów szpitali w miastach;
- 4) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty, opieki zdrowotnej lub opieki społecznej ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

2. Na terenach o symbolach: 1U, 1KK, 1KD-G, 2KD-Z, 3KD-D, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny, obecnie budynek handlowo-usługowy, wraz z działką nr geod. 29/1 przy ul. Ciepłej 1, decyzja WKZ z dnia 11.06.1993 r. nr rej. A-314;
- 2) kamienicę mur. z 1905 r. przy ul. Jurowieckiej 46, decyzja WKZ z dnia 29.04.2011 r. nr rej. A-351.

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.

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dom mieszkalny (willa) drewniana z 1926 r. przy ul. Nowogródzkiej 1, obecnie budynek handlowo-usługowy, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynku oraz górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
- e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. oryginalnego detalu architektonicznego i materiału wykończenia elewacji lub ich przywrócenie;

2) dopuszcza się docieplenie ścian budynku z zewnątrz pod warunkiem zachowania lub odtworzenia plastyki elewacji, w tym osadzenia okien oraz detalu architektonicznego;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynku,
- b) zabudowy balkonów i loggi,
- c) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachów innych niż płaskie od strony przestrzeni publicznych.

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

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe budynki, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) przy ul. Nowogródzkiej 5A z lat 60 XX w. (budynek przedszkola samorządowego);
- 2) przy ul. Jurowieckiej 34;
- 3) przy ul. Jurowieckiej 40;

4) przy ul. Jurowieckiej 42;

5) przy ul. Jurowieckiej 44.

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

1) nakazuje się zachowanie:

a) wysokości budynków oraz górnej krawędzi elewacji frontowej,

b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,

c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych – z zastrzeżeniem § **7 ust. 1 pkt 2**;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę budynków,

b) docieplenie budynków z zewnątrz z uwzględnieniem tektoniki elewacji,

c) lokalizację okien połaciowych lub lukarn o ujednocionej formie i gabarytach, rozmieszczonych osiowo nad oknami niższych kondygnacji na maksimum 40 % powierzchni połaci dachowej;

3) zakazuje się nadbudowy budynków.

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

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;

2) fragmenty terenu 9MW,U,UC położone pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1**.

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) obiektów małej architektury i oświetlenia,

c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,

d) sezonowych ogródków gastronomicznych,

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),

g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania oraz stacji ładowania samochodów elektrycznych;

3) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**,

c) lokalizacji ogrodzeń.

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

1) ustala się:

a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 15 ust. 1 i 2:

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- tymczasowych rozbieralnych podestów,
- ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem do wysokości 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,

b) umieszczanie:

- nazwy własnej lokalu lub sponsora – na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych, z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 10 % powierzchni przęsła,
- napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych – na lambrekinach parasoli;

3) zakazuje się:

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

b) stosowania zadaszeń w formie innej niż parasol.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

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

§ 20. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji:

a) obiektów obsługi komunikacji:

- stacji paliw płynnych i gazowych,
- stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
- warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych,

b) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich,

c) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopieliarni zwłok – **nie dotyczy istniejących usług pogrzebowych na części terenu 9MW,U,UC wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego „C”**,

d) garaży typu „blaszak”,

e) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- obiektów małej architektury,
- kiosków, o których mowa w § 15 ust. 2 pkt 2 lit. f,
- sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 16;

2) gospodarowania odpadami tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów.

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

1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;

2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):

- a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
- b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
- c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;

3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;

4) dla linii elektroenergetycznych:

- a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
- b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
 - dla przewodów izolowanych - 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych - 7 m.

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

1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

§ 22. 1. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od terenów linii kolejowej 1KK – o szerokości 20 m, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) sytuowanie budynków i budowli w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego, **z zastrzeżeniem przebudowy istniejącego wiaduktu oraz realizacji budowli i obiektów, o których mowa w § 25 ust. 3 i 4,**
 - b) lokalizowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi skrajnej szyny,
 - c) wykonywanie robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego – nie dotyczy budowy, utrzymania, remontu i modernizacji linii kolejowej, **przebudowy istniejącego wiaduktu oraz realizacji budowli i obiektów, o których mowa w § 25 ust. 3 i 4;**
- 2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub w przypadku uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia,
 - c) wykorzystanie istniejących stałych budowli ochronnych zlokalizowanych przy ul. Ciepłej 32, Jurowieckiej 30/32 oraz Nowogródzkiej 3 i 7;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. ul. Nowogródzkiej 6 i 8 (poza granicami planu) oraz studni projektowanych;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Ciepłej 13 (poza granicami planu) oraz projektowanej na budynku na terenie **9MW,U,UC**;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: 1KD-G (ul. Poleską) i 2KD-Z (ul. Jurowiecką);
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK przeznacza się pod linię kolejową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne linii kolejowej, o której mowa w **ust. 1: 1KK** - jednotorowa linia kolejowa (nr 37) wraz ze skrzyżowaniem z ul. 1000-lecia Państwa Polskiego oraz projektowanym przepustem i przejściem pieszym i rowerowym.

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego:

- 1) ustala się wody powierzchniowe płynące – rzekę Białą;
- 2) dopuszcza się inne obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz z modernizacją i rozbudową systemów komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej oraz zagospodarowaniem i ochroną wód.

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

- 1) ustala się szerokość linii kolejowej w liniach rozgraniczających – według odczytu geometrycznego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację przejść/budowli podziemnych, tuneli, w tym obsługujących ruch pieszy i rowerowy, samochodowy oraz związanych z nimi elementów (takich jak: schody, pochylnie, windy),
 - b) realizację przejść/budowli nadziemnych (takich jak: kładki, estakady, wiadukty), obsługujących m. in. ruch pieszy i rowerowy oraz związanych z nimi elementów (takich jak: schody, pochylnie, windy),
 - c) realizację budowli i urządzeń wodnych umożliwiających utworzenie i kształtowanie nowego przebiegu rzeki Białej wraz z ciągiem pieszym/ścieżką rowerową,
 - d) zmianę przebiegu (koryta) rzeki Białej, z zapewnieniem swobodnego przepływu wód oraz kontynuacji istniejących ciągów pieszych,
 - e) lokalizowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi skrajnej szyny;
- 3) zakazuje się budowy budynków.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

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

- 1) 1KD-G (ul. Poleska), 2KD-Z (ul. Jurowiecka), 3KD-D (ul. Ciepła) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-Z, 2KD-Z;
- 2) ulice układu obsługującego: 3KD-D i ulicę Nowogródzką położoną poza granicami planu;
- 3) drogi wewnętrzne: 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

- 1) publicznych, o których mowa **w ust. 1 pkt 1**:
 - a) 1KD-G – ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - b) 2KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy część terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „A” – **zagospodarowanie z uwzględnieniem ust. 6**,
 - c) 3KD-D - ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 2) wewnętrznych, o których mowa **w ust. 1 pkt 2**:
 - a) 4KDW – droga wewnętrzna z miejscami postojowymi,
 - b) 5KDW – droga wewnętrzna z miejscami postojowymi,
 - c) 6KDW – droga wewnętrzna z miejscami postojowymi,
 - d) 7KDW – droga wewnętrzna.

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

6. W zakresie zagospodarowania 1KD-G ulicy Poleskiej dopuszcza się:

- 1) realizację budowli i urządzeń wodnych umożliwiających utworzenie i kształtowanie nowego przebiegu rzeki Białej wraz z ciągiem pieszym/ścieżką rowerową;

2) zmianę przebiegu (koryta) rzeki Białej, z zapewnieniem swobodnego przepływu wód oraz kontynuacji istniejących ciągów pieszych.

7. W zakresie zagospodarowania części terenu (ulicy 2KD-Z) wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:

1) ustala się:

- a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10 %,
- b) rozbiórkę istniejącego budynku drewnianego przy ul. Jurowieckiej 58;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i remont istniejącego budynku murowanego przy ul. Jurowieckiej 60 z zachowaniem wystroju zewnętrznego budynku oraz detalu architektonicznego,
- b) zmianę sposobu użytkowania na funkcję usługową,
- c) budowę nawierzchni utwardzonych (jezdni, chodników) w nawiązaniu do zagospodarowania terenów sąsiednich;

3) zakazuje się:

- a) budowy budynków oraz nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących,
- b) grodzenia terenu,
- c) nasadzeń zieleni wysokiej (drzew).

8. Dla terenów, o których mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);

2) zabudowa usługowa:

- a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) handel, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
- e) szkoły, przedszkola – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;

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

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych, bez określania wskaźnika.

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w **lit b-e**,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w **ust. 1** – z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach planu.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z ogólnomiejских sieci wodociągowych w ul. Jurowieckiej (2KD-Z), ul. Poleskiej (1KD-G), ul. Ciepłej (3KD-D), oraz z innych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Jurowieckiej (2KD-Z), ul. Poleskiej (1KD-G), ul. Ciepłej (3KD-D), oraz do innych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 31. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 15**,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną w granicach planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Jurowieckiej (2KD-Z), ul. Poleskiej (1KD-G), ul. Ciepłej (3KD-D), oraz do innych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych w rejonie ulicy Ciepłej (3KD-D) oraz z sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
- c) zaopatrzenie w ciepło w postaci pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej w obrębie planu;

2) dopuszcza się:

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

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Jurowieckiej (2KD-Z), ul. Poleskiej (1KD-G), ul. Ciepłej (3KD-D), oraz z innych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN 110/15 kV RPZ-EC i RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia, **określonego w lit. a i b,**
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

- b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.**

§ 35. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 36. 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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 85 %,
- b) intensywność zabudowy – od 2,0 do 3,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 16,5 m,
- e) dachy – o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 27 ust. 2;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego usługi dopuszcza się:

a) **w parterach budynków,**

b) **na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

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

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 45 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 25 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0,6 do 1,4,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – od 1,6 do 2,3,
- na pozostałej części terenu – od 1,0 do 1,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 70 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „KX” – minimum 10 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 20 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 13 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 18 m,

e) dachy:

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;

- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 8 ust. 3;
- 4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” z udziałem zieleni urządzonej;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych głównych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z § 6 ust. 6;
- 6) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem § 7 ust. 2.

5. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” dopuszcza się jedną kondygnację podziemną.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejących garaży murowanych.

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).

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3UOZ,KX przeznaczony jest pod parking związany z usługami z zakresu opieki zdrowotnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, **przeznaczony jest do zagospodarowania łącznie z terenem istniejących usług z zakresu opieki zdrowotnej** (poza granicami planu).

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

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

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10 % działki budowlanej;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych, poprzez teren usług zdrowia (poza granicami planu);

3) zagospodarowanie terenu – w powiązaniu z terenem istniejących usług zdrowia położonymi poza granicami planu.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, **usługi ustala się co najmniej w parterach budynków położonych wzdłuż ulicy Jurowieckiej.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,8,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

d) wysokość budynków:

- bezpośrednio w pierzei ulicy Jurowieckiej – maksimum 20 m,

- na pozostałej części terenu – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 27 ust. 2,**

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 27 ust. 1;**

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

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

4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych głównych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu – **zgodnie z § 6 ust. 6.**

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

1) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących garaży murowanych.

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).

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5UO,U** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

- b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 70 %,
 - na pozostałej części terenu – minimum 30 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 14,0 m,
- e) dachy:
 - płaskie,
 - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 8 ust. 3.**

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 – 0 % (słownie: zero procent).

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – od 1,0 do 3,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 70 %,
 - na pozostałej części terenu – minimum 20 %,
- d) wysokość budynku – maksimum 30 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;

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

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 8 ust. 3.**

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

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

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego usługi dopuszcza się w parterach budynków.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,8,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 70 %,

- na pozostałej części terenu – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 18 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;

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

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 8 ust. 3;**

4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych głównych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu – **zgodnie z § 6 ust. 6.**

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).

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MW,U przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,8,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

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

- na pozostałej części terenu – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 20 m, w przypadku rozbudowy budynku istniejącego – wysokość nie wyższa niż kalenica budynku istniejącego,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 27 ust. 2,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 27 ust. 1;

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

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 8 ust. 3;**

4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych głównych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu – **zgodnie z § 6 ust. 6;**

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

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

1) dopuszcza się:

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

b) jedną kondygnację podziemną.

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).

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9MW,U,UC przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

1) **ustala się lokalizację usług co najmniej w parterach budynków położonych od strony przestrzeni publicznych;**

2) **w ramach przeznaczenia uzupełniającego na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A”, „B” i „C” dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w pierwszej (parterze) i drugiej kondygnacji nadziemnej, w formie wbudowanej w zabudowę.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A1”, „A”, „B” i „C” – maksimum 45 %, **z zastrzeżeniem lit. b,**

b) powierzchnia zabudowy części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A”, „B” i „C” – maksimum 60 % w przypadkach:

- zagospodarowania jako jedno zamierzenie inwestycyjne,
- realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

c) intensywność zabudowy w przypadku, o którym mowa w **lit. a:**

- na części terenu wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A1” – od 1,5 do 2,95,
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „C” – od 1,5 do 4,25,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – od 2,0 do 5,45,

d) intensywność zabudowy w przypadku, o którym mowa w **lit. b:**

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „C” – od 2,0 do 4,4,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – od 2,0 do 5,6,

e) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 70 %,

f) wysokość budynków:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A” i „C” – maksimum 21 m, z wycofaniem dwóch najwyższych położonych kondygnacji nadziemnych budynków na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A” i „C” o minimum 2 m względem elewacji frontowej niższych kondygnacji tych budynków,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1” – maksimum 18 m, z wycofaniem kondygnacji realizowanych powyżej wysokości 14,0 m o minimum 2 m względem elewacji frontowej niższych kondygnacji budynków,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 35 m,

g) dachy:

- płaskie,

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

h) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 27 ust. 2,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zabudowę na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego: „A”, „A1” i „C” realizowaną wzdłuż ulicy Nowogródzkiej na odcinku wyznaczonym linią zabudowy ściśle określoną – w formie zabudowy pierzejowej;

4) zabudowę na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A” i „C” realizowaną wzdłuż ulic: Jurowieckiej i Nowogródzkiej na odcinkach wyznaczonych linią zabudowy nieprzekraczalną – w formie budynków o długości/szerokości elewacji maksimum 60 m;

5) realizację zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – w formie budynków wolno stojących o wymiarach w rzucie maksimum 30 m na maksimum 20 m;

6) realizację co najmniej jednego dojazdu wewnętrznego z miejscami postojowymi w poziomie terenu, łączącego ulicę Jurowiecką z ulicą Nowogródzką, powiązanego z ciągiem pieszym oznaczonym na rysunku planu, z uwzględnieniem nasadzeń drzew – **zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 4;**

7) realizację placu zabaw dla każdego budynku mogącego funkcjonować w ramach wspólnoty mieszkaniowej lub zespołu budynków w ramach wydzielenia wewnętrznego – **z uwzględnieniem § 6 ust. 5 pkt 5;**

8) zagospodarowanie części terenu położonych między linią zabudowy (ścianą zewnętrzną budynku) a linią rozgraniczającą ulic: Poleskiej i Nowogródzkiej o szerokości minimum 4 m w formie biologicznie czynnej, z dopuszczeniem nawierzchni utwardzonych w zakresie niezbędnym do realizacji dojść do lokali usługowych i wjazdów na teren;

9) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 8 ust. 3;**

10) zagospodarowanie wód opadowych w obrębie budynku lub zespołu budynków np. w formie zielonych lub retencyjnych dachów, niecek trawiastych, ogrodów deszczowych i innych otwartych obiektów i urządzeń retencji wody, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 15;

11) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych głównych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu – **zgodnie z § 6 ust. 6.**

5. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1” dopuszcza się jedną kondygnację podziemną.

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

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 47. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące uchwały:

1) Nr XLV/523/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej) (Dz. Urz. W. P. Nr 191 poz. 2176 z 24.08.2005 r.);

2) Nr LXII/764/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 23 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ulic Jurowieckiej, Fabrycznej, Al. J. Piłsudskiego, Włókienniczej i Poleskiej) (Dz. Urz. W. P. Nr 285 poz. 2811 z 01.12.2006 r.);

3) Nr XLII/643/17 Rady Miasta Białystok z dnia 30 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej) (Dz. Urz. W. P. poz. 4108 z 07.11.2017 r.).

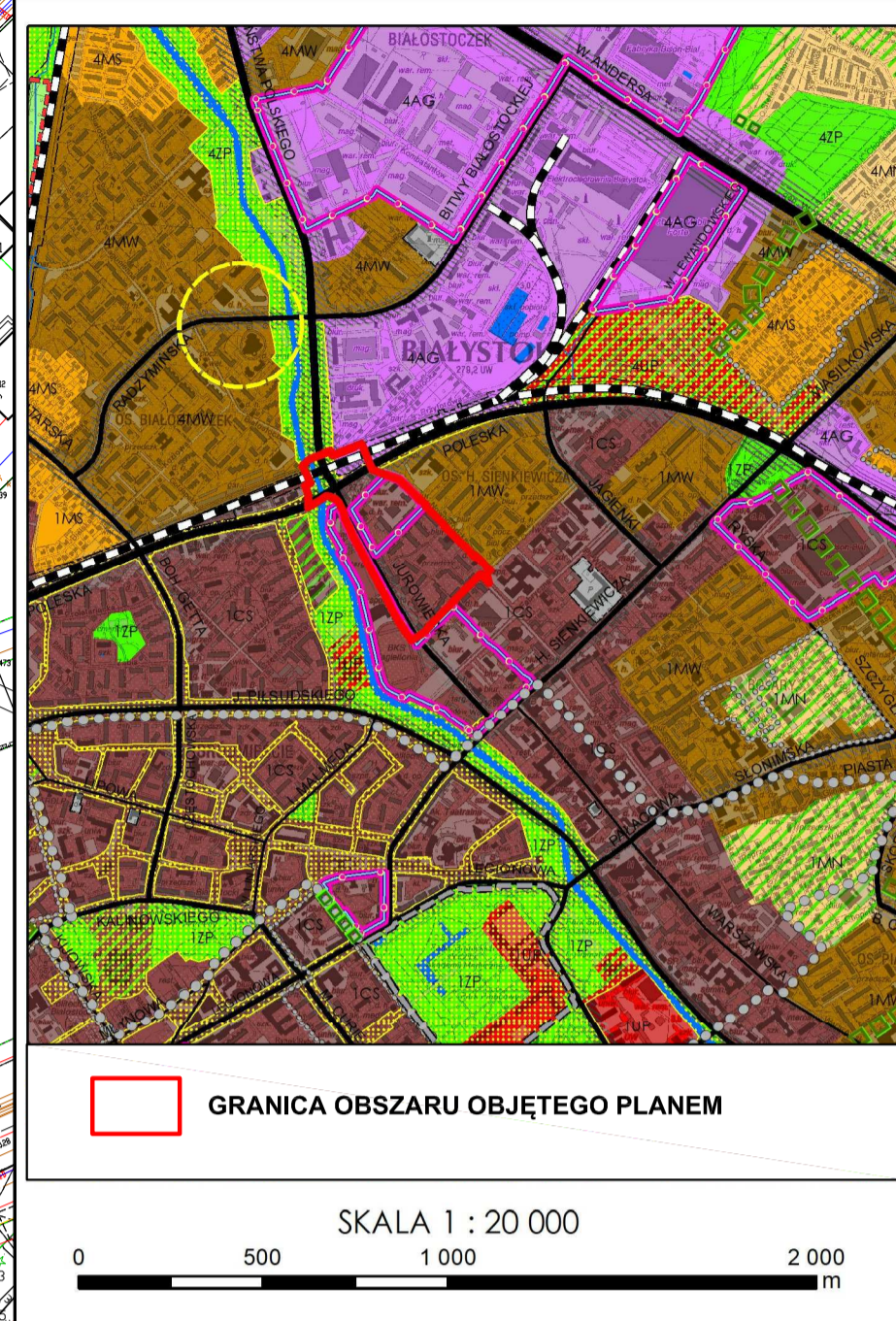
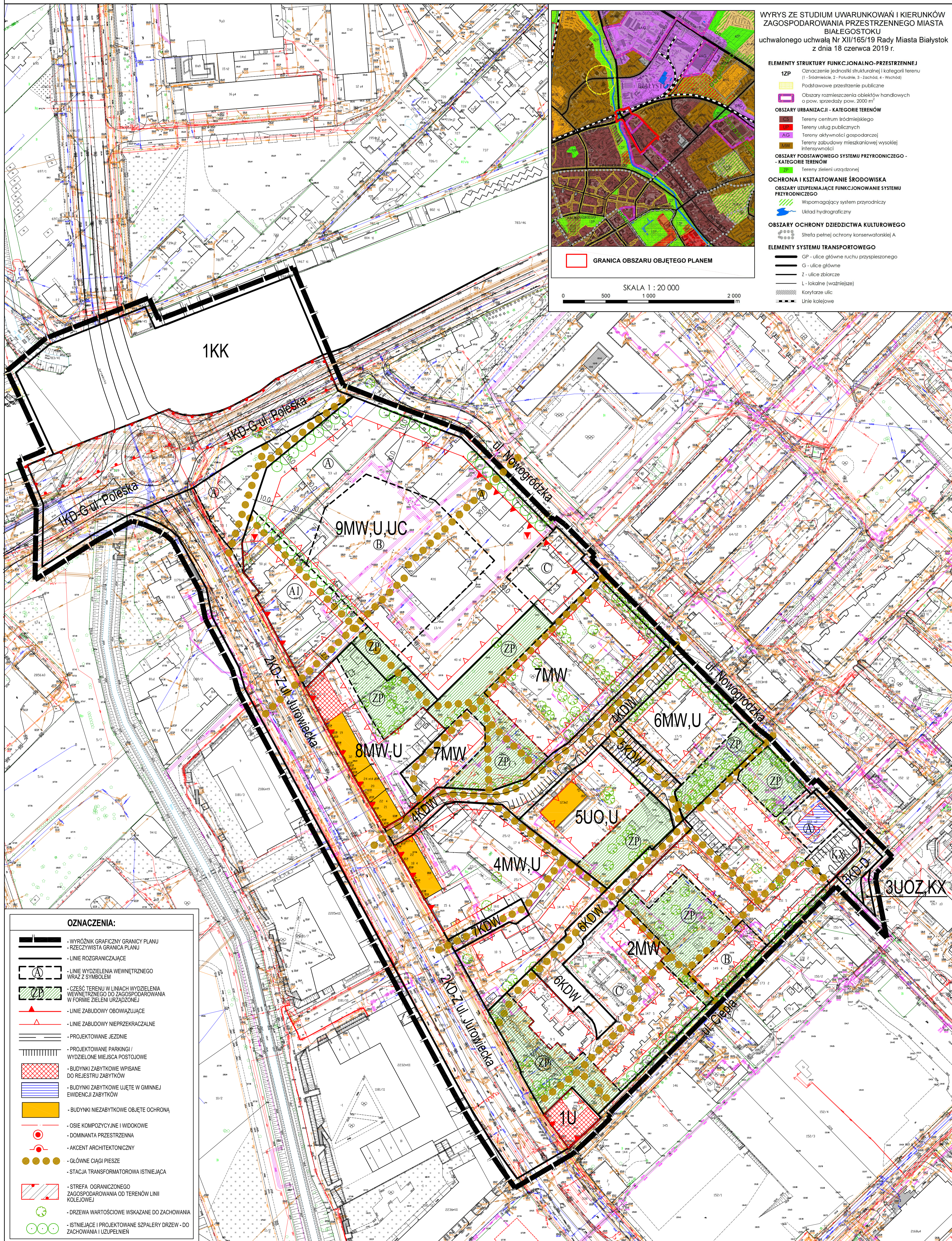
§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA SIENKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC JUROWIECKIEJ I NOWOGRÓDZKIEJ

SKALA 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
 BIAŁEGOSTOKU
 uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok
 z dnia 18 czerwca 2019 r.

- ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**
- 1ZP**
 Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu
 (1 - Śródmieście, 2 - Polowanie, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- Podstawowe przestrzenie publiczne
 - Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m²
- OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**
- Tereny centrum śródmiejskiego
 - Tereny usług publicznych
 - Tereny aktywności gospodarczej
 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
- OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW**
- Tereny zieleni urządzonej
- OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA**
- OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**
- Wspomagający system przyrodniczy
 - Układ hydrograficzny
- OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A
- ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**
- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
 - G - ulice główne
 - Z - ulice zbiorcze
 - L - lokalne (ważniejsze)
 - Korytarze ulic
 - Linie kolejowe

OZNACZENIA:

- WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY PLANU
- RZECZYWISTA GRANICA PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE
- LINE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRĄZ Z SYMBIEM
- CZĘŚĆ TERENU W LINIACH WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI URZĄDZONEJ
- LINE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- LINE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- PROJEKTOWANE JEZDNI
- PROJEKTOWANE PARKINGI / WYDZIELONE MIEJSCA POSTOJOWE
- BUDYNKI ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNKI ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNKI NIEZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ
- OSIE KOMPONIZACYJNE I WIDOKOWE
- DOMINANTA PRZESTRZENNA
- AKCENT ARCHITEKTONICZNY
- GLÓWNE CIĄGI PIESZE
- STACJA TRANSFORMATOROWA ISTNIEJĄCA
- STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD TERENÓW LINII KOLEJOWEJ
- DRZEWA WARTOŚCIOWE WSKAZANE DO ZACHOWANIA
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW - DO ZACHOWANIA I UZUPELNIENIA

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zmiany oznaczenia terenu z MW na MW,U (tereny 2MW i 7MW);
- 2) zmiany zapisu § 7 ust. 3 projektu planu w odniesieniu do budynków Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej poprzez ograniczenie zakazu lokalizacji ww. elementów do elewacji frontowych budynków położonych wzdłuż ulicy Jurowieckiej (tereny 2MW, 4MW, 7MW oraz 6UOZ,U (obecnie 6MW,U));
- 3) doprecyzowania lub usunięcia zapisu § 20 pkt 1 lit d zakazującego lokalizacji garaży typu „blaszak”;
- 4) ustalenia dla terenów Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent), jak w planie obowiązującym (tereny 2MW, 4MW i 7MW);
- 5) zmiany maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z maksimum 2,95 na 3,95 (część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „A1”, działka nr ewid. 12);
- 6) ustalenia powierzchni zabudowy na maksimum 60 % powierzchni działki budowlanej (część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C” i „C1”, działki nr ewid. 15 i 16, istniejący dom pogrzebowy).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2022 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej 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 2022 r. poz. 503) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) utworzono dane przestrzenne dla zmiany planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXV/511/21 Rady Miasta Białystok z dnia 25 stycznia 2021 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

Obszar objęty projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako nieaktualny, wymagający zmiany. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (rejon ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej), uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku Nr XLV/523/05 z dnia 25 lipca 2005 r. Niewielki fragment nieruchomości wchodzącej w skład terenów kolejowych objęty granicami niniejszej uchwały nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego.

Po przeanalizowaniu zapisów obowiązującego planu z 2005 r. stwierdzono, że dokument wymaga zmiany ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania oraz przekształceń zabudowy, szczególnie w związku z przeniesieniem zajezdni Komunalnego Zakładu Komunikacyjnego. Ponadto, na części przedmiotowego obszaru położonej w rejonie skrzyżowania ulicy Poleskiej z ulicą Jurowiecką, zgodnie z zapisami obowiązującego dokumentu, zabudowę realizować można wyłącznie w ramach jednej lub maksymalnie dwóch inwestycji, przy czym powierzchnia terenu objętego jedną inwestycją nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni terenu. Taki zapis może utrudnić inwestowanie na tym terenie i wymaga zmiany.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności weryfikacji parametrów zabudowy oraz sposobu jej kształtowania, z uwzględnieniem eksponowanego położenia w rejonie skrzyżowania, oraz w kontekście obecnego i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich. W związku z aktualizacją wykazu budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynków wpisanych do rejestru zabytków ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wymagały uaktualnienia. Konieczne było także określenie sposobu zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych, w tym zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych, z zapewnieniem ich kontynuacji. Weryfikacji wymagały także wskaźniki miejsc postojowych oraz obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru.

W obowiązującym planie wysokość budynków została określona jedynie liczbą kondygnacji, nie ustalono także maksymalnej powierzchni zabudowy dla poszczególnych terenów. W celu doprowadzenia do zgodności z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczne było uzupełnienie ustaleń planistycznych dla przedmiotowego obszaru m.in. o maksymalną powierzchnię zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy oraz ustalenie wysokości zabudowy w metrach.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni ok. 11,2 ha, ograniczony ulicami: Poleską, Nowogródzką i Ciepłą (poza granicami projektu planu), Jurowiecką, rondem Św. Faustyny Kowalskiej oraz wiaduktem kolejowym.

Na tym obszarze przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna uzupełniona zabudową usługową, część tego obszaru położona w rejonie skrzyżowania ulicy Poleskiej z ulicą Jurowiecką to tereny wymagające przekształceń zabudowy i uzupełnień. Zabudowa na tym obszarze generalnie nie przekracza 5 kondygnacji nadziemnych, z wyjątkiem budynku o wysokości 9 kondygnacji nadziemnych, zlokalizowanego przy ul. Nowogródzkiej 5/1.

Osiedle posiada dość czytelny układ przestrzenny i pełen program funkcjonalny – usługi, w tym z zakresu oświaty, handlu oraz dość duży udział procentowy zieleni urządzonej. Na obszarze objętym projektem planu znajdują się obiekty zabytkowe (ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków), podlegające ochronie konserwatorskiej. W projekcie planu ustalono zasady ochrony poszczególnych budynków zabytkowych

ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy oraz ograniczenie zakresu przekształceń istniejącej zabudowy. Wysokość nowej zabudowy jest kształtowana z uwzględnieniem i w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej na tym obszarze. Zespół budynków położonych w pierzei ulicy Jurowieckiej oraz budynek Przedszkola Samorządowego objęto ochroną planistyczną i określono dopuszczalny zakres ich przekształceń.

W projekcie dokumentu utrzymano przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową – jako kontynuację funkcji występujących na terenach sąsiednich, oraz kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem obecnego i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, budynków zabytkowych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych. W północnej części obszaru dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w formie wbudowanej w zabudowę.

Część obszaru położoną wzdłuż ulicy Jurowieckiej stanowią tereny o niekorzystnych warunkach do zabudowy, z wysokim poziomem wód gruntowych (głębokość występowania pierwszego poziomu wody od poziomu terenu wynosi 1-2 m). Na tych fragmentach terenów w projekcie planu dopuszczono wyłącznie jedną kondygnację podziemną.

Zwarte, większe powierzchniowo tereny zieleni urządzonej wyznaczono liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” i określono zasady ich zagospodarowania, m.in. wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w docelowe zagospodarowanie oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Te części terenów zostały wyłączone spod zabudowy.

Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na projekcie rysunku planu.

W projekcie planu określono również zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, wskazano istniejące i projektowane główne ciągi piesze – do zachowania i kontynuacji. Ustalono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. W tym celu istniejące dojazdy wyznaczono w formie dróg wewnętrznych z miejscami postojowymi.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem planu oznaczony został jako **ICS - tereny centrum śródmiejskiego, zaliczane do obszarów urbanizacji**. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa, wytwórczość drobna, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Północna część obszaru objętego projektem planu dodatkowo oznaczona została jako: **obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**. Wskazane na rysunku Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² stanowią o potencjalnej możliwości ich lokalizacji, nie skutkującej obowiązkiem ich powstania. Szczegółowa lokalizacja tych obiektów zostanie określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w ramach obszarów wyznaczonych na rysunku Studium.

Niewielką część obszaru objętego projektem planu (w zakresie linii kolejowej, koryta rzeki Białej pod wiaduktem i ulicy Poleskiej) w studium oznaczono jako: **linia kolejowa, podstawowe przestrzenie publiczne oraz tereny zieleni urządzonej ZP**.

Wytyczne dotyczące kształtowania wysokości zabudowy oraz szczególne warunki i ograniczenia w jej określaniu zawarto w Rozdziale 2 oraz na rysunku studium Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – wysokość zabudowy (Rys. 5), na którym wysokość zabudowy na obszarze objętym projektem planu ustalono na maksimum 25 m. W rejonie skrzyżowania ulic Jurowieckiej i Poleskiej maksymalną wysokość zabudowy określono na 35 m. W projekcie planu strefę zabudowy o wysokości do 35 m skorygowano, z uwzględnieniem uwarunkowań, w tym poszerzenia ulicy Poleskiej oraz analiz funkcjonalno-przestrzennych. Sposób kształtowania zabudowy, w tym wysokości i jej formy architektonicznej (wzdłuż ulic - niższa zabudowa stanowiąca obudowę przestrzeni publicznych, wewnątrz kwartału zabudowy na terenie 9MW,U,UC - zabudowa wyższa, realizowana w formie wolno stojących budynków), jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium 1.7.1. Kształtowanie jednostek kompozycji przestrzennej, zgodnie z którym w kształtowaniu rozwiązań urbanistycznych jednostek kompozycji przestrzennej należy dążyć do m. in.:

1) budowania ładu przestrzennego, przez co rozumie się kształtowanie kompletnych jednostek kompozycji przestrzennej, obiektów kompozycyjnych oraz elementów wiążących poszczególne jednostki i obiekty kompozycyjne między sobą;

2) budowania ciągłości tkanki miejskiej w jednostkach kompozycji przestrzennej w obszarach braków tej kompozycji;

3) wykreowania nowych jednostek kompozycji przestrzennej w obszarach wymagających przekształceń, niezurbanizowanych i wymagających przekształceń;

4) kontynuowania budowy układów geometrycznych odznaczających się wysokimi walorami kompozycyjnymi, kształtowania nowych układów geometrycznych, w tym szczególnej dbałości w kształtowaniu pierzei ulic i otoczenia obiektów użyteczności publicznej;

5) zróżnicowania poszczególnych zespołów zabudowy w ramach jednostek kompozycji przestrzennej poprzez zastosowanie odmiennej stylistyki wystroju zewnętrznego; (...)

Zgodnie ze Studium harmonijne wkomponowanie dominant możliwe jest między innymi w rejonach ulic Jurowieckiej i Poleskiej (rejon skrzyżowania).

Projekt przedmiotowego planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Dodatkowo, pismem z dnia 09 marca 2022 r. poinformowano Polskie Koleje Państwowe S.A. o opracowaniu projektu niniejszego planu, w załączeniu przesłano projekt dokumentu do zapoznania się i ewentualnych uwag.

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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Do projektu planu wpłynął 1 wniosek dotyczący przeznaczenia części działki gminnej o numerze ewidencyjnym 155/1 położonej w rejonie ulic Ciepłej i Ogrodowej, zaliczanej obecnie do użytków gruntowych dr (droga), pod parking związany z usługami zdrowia, który został rozpatrzony i uwzględniony Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 23/22 z dnia 07 stycznia 2022 r. Cztery wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 sierpnia do 16 września 2021 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 12 maja br.) wniesiono 19 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku. Nr 447/22 z dnia 17 maja 2022 r. zmienionym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 476/22 z dnia 24 maja 2022 r.

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

Ad. pkt 1 Przewidywane rozszerzenie przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o możliwość lokalizacji usług w parterach wszystkich istniejących budynków jest zgodne z § 8 ust. 2 pkt 3 obowiązującego planu uchwalonego uchwałą Nr XLV/523/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca

2005 r. na przedmiotowym terenie (oznaczonym symbolem 1.2MW,U, obejmującym tereny należące do Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej), który w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza lokalizację usług, a w przypadku ich realizacji ustala obowiązek ich sytuowania od strony istniejących i projektowanych ciągów pieszych, pieszo-jezdných i ulic miejskich.

Dopuszczenie usług w parterach budynków jest jedynie rozszerzeniem i uzupełnieniem istniejącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i nie wymaga wprowadzenia odrębnego symbolu U.

Ad. pkt 2 W planach miejscowych sporządzanych na obszarze Białegostoku ustalenia dotyczące zasad lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków redagowane są w sposób ujednoczony dla całego miasta, z uwzględnieniem położenia i charakteru poszczególnych stref miejskich oraz funkcji budynków.

W śródmieściu Białegostoku zakaz lokalizacji ww. elementów z zasady obejmuje elewacje (ściany) budynków od strony wszystkich przestrzeni publicznych – w przedmiotowym przypadku nie tylko ulicy Jurowieckiej, lecz także od strony ulic: Ciepłej, Nowogródzkiej i Poleskiej oraz dróg wewnętrznych, również zaliczanych do przestrzeni publicznych.

Ad. pkt 3 Zadaniem planów miejscowych jest kształtowanie zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego. Wprowadzone ustalenia – nakazy i zakazy, w tym zakaz lokalizacji garaży typu „blaszak”, mają na celu uporządkowanie zagospodarowania terenów oraz określenie zasad uzupełnień istniejącej tkanki urbanistycznej o nową zabudowę i zagospodarowanie, niejednokrotnie wskazują także rozwiązania materiałowe i kolorystykę obiektów.

Należy dążyć do likwidacji mało estetycznych garaży blaszanych przekształcając je w miarę możliwości, stopniowo w trwałe budynki garażowe lub z parkingi wielopoziomowe. Zakaz lokalizacji garaży typu „blaszak” dotyczy lokalizacji nowych garaży tego typu, nie oznacza jednak nakazu likwidacji już istniejących takich obiektów tego typu. Jest to zasada przyjęta we wszystkich planach miejscowych sporządzanych na obszarze śródmieścia Białegostoku.

Ponadto, zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 6 obowiązującego planu uchwalonego uchwałą Nr XLV/523/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r. na przedmiotowym terenie (oznaczonym symbolem 1.2MW,U, obejmującym tereny należące do Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej) „zakazuje się lokalizowania garaży stałych i tymczasowych oraz dokonywania podziałów działek w celu wydzielania garaży już istniejących”.

Lokalizacja obiektów tymczasowych związanych z prowadzonymi pracami budowlanymi, na czas ich trwania, nie jest regulowana ustaleniami planów miejscowych, lecz przepisami odrębnymi dotyczącymi prowadzenia budowy, obowiązującymi niezależnie od ustaleń planistycznych.

Ad. pkt 4 Obowiązek ustalania w planie stawki wynika z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata planistyczna zostanie naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynikać będzie z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego.

Wartość rynkowa nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, będzie badana w odniesieniu do różnicy przeznaczenia pomiędzy ustaleniami wynikającymi z planu obowiązującego i obecnie sporządzanego. W projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Białegostoku przyjęto zasadę, że dla terenów przeznaczonych pod zabudowę – z wyłączeniem terenów należących do Gminy Białystok oraz terenów inwestycji celu publicznego – określa się jednakową wartość stawki wynoszącą 30 %.

Ad. pkt 5 W planach miejscowych określa się obowiązkowo powierzchnię zabudowy – przez którą należy rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, (wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku lub 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.

Maksymalną powierzchnię zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1” określono na 45 % powierzchni działki budowlanej. W praktyce zabudowanie nieruchomości w większym procencie byłoby trudne biorąc pod uwagę m.in. linie zabudowy wyznaczone od strony otaczających przestrzeni

publicznych – ich ustalenie przekłada się bezpośrednio na maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej, przy czym linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych, zlokalizowanych w całości poniżej poziomu terenu.

Realizacja nowej zabudowy musi następować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, w tym z zakresu odpowiedniego doświetlenia pomieszczeń, przesłaniania budynków sąsiednich oraz przepisów przeciwpożarowych. Należy także mieć na uwadze, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami to nie tylko budynek, lecz również dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, zieleń urządzona, place zabaw, które powinny być lokalizowane w poziomie terenu.

Określając wskaźnik intensywności zabudowy założono więc realizację zabudowy na 45 % powierzchni działki, a na wyższych kondygnacjach powierzchnię mniejszą - maksimum 30 %, umożliwiając właściwe relacje przestrzenne projektowanej zabudowy.

Pozostałą część działki (położoną poza nieprzekraczalną linią zabudowy) przeznaczono pod ogólnodostępny ciąg pieszy.

Zgodnie z § 45 ust. 6 projektu uchwały na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1” dopuszcza się jedną kondygnację podziemną. Jest to teren o niekorzystnych warunkach do zabudowy, z wysokim poziomem wód podziemnych (głębokość występowania pierwszego poziomu wody od poziomu terenu wynosi zaledwie 1-2 m). Z tego względu uwzględnienie dwóch kondygnacji podziemnych przy obliczaniu wskaźnika intensywności zabudowy na tej części terenu nie byłoby uzasadnione.

Ad. pkt 6 Powierzchnia zabudowy części terenu 9MW,U,UC oznaczonej jako wydzielenie wewnętrzne „C” została ustalona na maksimum 45 % powierzchni działki budowlanej. Jedynie w szczególnym przypadku tj. zagospodarowania części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A”, „B” i „C” jako jedno zamierzenie inwestycyjne zabudowa lub w przypadku realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może być realizowana na większej powierzchni maksimum 60 % powierzchni działki budowlanej.

W obowiązującym planie dla przedmiotowego terenu (symbole 1.1U i 1.2MW,U) określono wyłącznie minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25 %. Pozostałą część działki należy traktować jako powierzchnię zabudowaną działki – powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojść i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych.

Taki sposób kształtowania zabudowy osiedla Sienkiewicza swoją opinią potwierdziła Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, w której gronie znajdują się specjaliści – między innymi z dziedziny architektury, urbanistyki, komunikacji i ochrony środowiska. Komisja na posiedzeniu w dniu 18 lutego 2022 r. jednogłośnie opowiedziała się za zróżnicowaniem powierzchni i wskaźnika intensywności zabudowy w zależności od funkcji i uznała dopuszczenie maksimum 60 % powierzchni zabudowy wyłącznie w określonych w projekcie planu przypadkach.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) umożliwienia lokalizacji szlabanów na drogach wewnętrznych (istniejących ciągach pieszo-jezdnym);
- 2) dopuszczenia przebudowy i remontu budynków istniejących na częściach terenu 9MW,U,UC wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C” i „C1”;
- 3) w przypadku rozbiórki istniejących budynków zagospodarowania części terenu 9MW,U,UC wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób określony w § 45 ust. 1.

Przyjęto następującą argumentację uznania ww. uwag za bezprzedmiotowe:

Ad. pkt 1 Zakaz grodzienia dotyczy zakazu lokalizacji ogrodzeń (płotów) ograniczających przejście. Szlaban, rozumiany jako bariera ruchoma na dojeździe, nie jest traktowany jako ogrodzenie. Lokalizacja szlabanów i innych elementów organizacji ruchu w drogach wewnętrznych jest możliwa.

Ad. pkt 2 Przebudowa i remont istniejących budynków nie jest związana z realizacją nowej zabudowy i jest możliwa w oparciu o ustalenia projektu planu. Ponadto, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 projektu uchwały na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest

niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu (§ 36 projektu planu).

Ad. pkt 3 W § 45 projektu planu określono przeznaczenie terenu 9MW,U,UC oraz parametry zabudowy i zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”. W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 15 i 18 Zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 476/22 z dnia 24 maja 2022 r., ustalenia te obejmą również części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1”, które zostało włączone do wydzielenia wewnętrznego „C”.

W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia dokumentu.

Wprowadzone zmiany na terenach Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej polegały jedynie na doprecyzowaniu ustaleń projektu planu, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i zabudowy, wprowadzeniu drobnych korekt i uściśleń porządkujących zapisy, nie skutkowały jednak zmianą parametrów, wskaźników lub zasad zabudowy.

Przyjęcie uwag dotyczących części terenu 9MW,U,UC wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C” i „C1” (w zakresie zmiany sposobu wyznaczenia linii zabudowy, doprecyzowania treści § 20 pkt 1 lit c dotyczącego istniejących usług pogrzebowych oraz wykreślenia zapisów ust. 5 wyłożonego projektu) również było możliwe ze względów merytorycznych i nie stanowiło istotnych zmian w projekcie. Uwagi, a następnie wprowadzone zmiany, dotyczyły wyłącznie terenów wnioskodawcy. Korekty polegały na włączeniu części terenu 9MW,U,UC wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1” do wydzielenia wewnętrznego „C” i odpowiednim dostosowaniu linii zabudowy, nie skutkowały zmianą podstawowych parametrów nowej zabudowy, a jedynie odnosiły się do istniejącej funkcji i zabudowy tej części terenu. Przyjęcie uwag nie naruszało interesów osób trzecich i nie wymagało ponownego wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu.

Dodatkowo, w projekcie rysunku planu skorygowano granicę obszaru kolejowego i strefę ograniczonego zagospodarowania od terenu linii kolejowej – w dostosowaniu do granic geodezyjnych działki nr 783/46 – zgodnie ze stanem faktycznym.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej, bilans jest ujemny i po około 10 latach może wynieść około – 5 277385,00 zł /dane przyjęte na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej/. Zakłada się, że główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane będą z realizacją układu drogowego skrzyżowania ulic Poleskiej i Jurowieckiej (budowa nawierzchni dróg i infrastruktury wraz z wykupem niezbędnych terenów i budynków).

Lista nieuwzględnionych uwag:

- 1) zmiany oznaczenia terenu z MW na MW,U (tereny 2MW i 7MW);
- 2) zmiany zapisu § 7 ust. 3 projektu planu w odniesieniu do budynków Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej poprzez ograniczenie zakazu lokalizacji ww. elementów do elewacji frontowych budynków położonych wzdłuż ulicy Jurowieckiej (tereny 2MW, 4MW, 7MW oraz 6UOZ,U (obecnie 6MW,U));
- 3) doprecyzowania lub usunięcia zapisu § 20 pkt 1 lit. d zakazującego lokalizacji garaży typu „blaszak”;
- 4) ustalenia dla terenów Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent), jak w planie obowiązującym (tereny 2MW, 4MW i 7MW);
- 5) zmiany maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z maksimum 2,95 na 3,95 (część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „A1”, działka nr ewid. 12);

6) ustalenia powierzchni zabudowy na maksimum 60 % powierzchni działki budowlanej (część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C” i „C1”, działki nr ewid. 15 i 16, istniejący dom pogrzebowy).