

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku
w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej**

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. zm¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm²⁾) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 18,5 ha, ograniczony ulicami: Poleską, Towarową, H. Sienkiewicza i Jagienki.

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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, świetlik);
- 2) **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;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) **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;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561

²⁾zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846

- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **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;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **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;
- 15) **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;
- 16) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 17) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 19) **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;
- 20) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 21) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 22) **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) linii zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 8 i 9 - z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) bram i podcieni,
 - c) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) 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),
 - g) wiatrołapów i przedsionków 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),
 - h) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej,
 - i) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

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

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) **U** – zabudowa usługowa w tym z zakresu, o którym mowa w pkt 3 i 4;
- 3) **UZ** – zabudowa usługowa z zakresu zdrowia;
- 4) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty;
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 7) **KX** – parkingi;
- 8) **ZP** – zieleń urządzona.

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

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

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

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

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

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

- 1) remont i przebudowę istniejących budynków posiadających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania inne, niż określono w ustaleniach szczegółowych;
- 2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków posiadających funkcję inną, niż określono w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych dla poszczególnych terenów;
- 3) zachowanie geometrii dachu budynku istniejącego przy rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynku o geometrii dachu innej, niż ustalono w ustaleniach szczegółowych;
- 4) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 5) remont i przebudowę istniejących budynków tymczasowych, bez możliwości rozbudowy.

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);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

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 korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
 - a) kolorystykę ścian budynków:
 - maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,

- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
 - b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,
 - c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 2**,
 - d) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;
- 2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty - nie dotyczy usług wbudowanych w budynkach wielorodzinnych;
- 3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach 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, t.j. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie 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 oraz kształtowanie krajobrazu

§ 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 14**;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu;
- 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, i jesionów, oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

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

3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
 - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew i krzewów,
 - 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”).

§ 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 - 4 oraz ust. 2;**
 - 2) na terenie usług z zakresu oświaty o symbolu: **20UO,U** –w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty przyjmuje się odnośnienie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) na terenie o symbolu **19UZ,U** - w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu zdrowia przyjmuje się odnośnienie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach;
 - 4) na terenach **6ZP, 8ZP, 11ZP, 15ZP, 26ZP** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 5) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.
2. Na terenach o symbolach: **1U, 5U,KX, 9KX, 12KX, 13U, 21U,UZ, 22U,KX, 23U, 25U, 27U,KX** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest budynek wpisany do rejestru zabytków, oznaczony odpowiednio na rysunku planu – kamienica przy ul. Sienkiewicza 77, ob. budynek oświaty, mur 1875-1890, wpisany do rejestru zabytków nieruchomości, decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 04.05.1982 r., nr rejestru A-224.

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, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3 – Gimnazjum hebrajskie M. Kacnelsona, M. Kaplana, L. Kahne, L. Plata, ob. budynek Szpitala Miejskiego im. PCK, mur. ok. 1919 przy ul. Sienkiewicza 79.

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

1) nakazuje się zachowanie – z zastrzeżeniem pkt 2:

a) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,

b) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,

c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się nadbudowę oraz rozbudowę budynku z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem;

3) zakazuje się zabudowy logii w ryzalicie nad wejściem od strony ul. Sienkiewicza.

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

§ 13. 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

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

1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;

2) tereny zieleni urządzonej **6ZP, 8ZP, 11ZP, 15ZP oraz 26ZP**;

3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1** – z wyjątkiem terenów 2U,MW, 3MW,U oraz 4MW,U, 25U.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 3**:

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) obiektów małej architektury i oświetlenia,

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

d) sezonowych ogródków gastronomicznych,

e) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,

- f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - h) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania;
- 3) zakazuje się:
- a) budowy budynków,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, zostały określone w § 40, 43 oraz 52.

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów:
 - 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 ujednoczonym 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.

§ 16. 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

- § 17. 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.

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

§ 18. 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.

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

- 1) obiektów obsługi komunikacji - z wyjątkiem terenu 1U:
 - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
 - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spielarni zwłok;
- 4) garaży typu „blaszak”;
- 5) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych **§ 6 ust. 3 pkt 5** oraz obiektów wymienionych w **§ 14 ust. 2 pkt 2**.

§ 20. 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 ogólnomiejских sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

§ 21. 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 najniższych kondygnacjach budynków:
- mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
- b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Fabrycznej 57;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą zlokalizowaną przy ul. Wąskiej 4;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Jagienki, Poleską, Sienkiewicza;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 22. 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

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

- 1) 1KD-G (ul. Poleska), 2KD-G (ul. Towarowa), 3KD-Z (ul. Sienkiewicza), 4KD-Z (ul. Jagienki), 5KD-D (ul. Chmielna), 6KD-D (ul. Wąska) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-G, 2KD-G, 3KD-Z oraz 4KD-Z;
- 2) ulice układu obsługującego: 5KD-D, 6KD-D;
- 3) drogi wewnętrzne: 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego.

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-G – ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- c) 3KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- e) 4KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- f) 5KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- g) 6KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

- 2) wewnętrznych, o których mowa **w ust. 1 pkt 2:** 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW i 12KDW – drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi.

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

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

§ 24. 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 mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) zamieszkanie zbiorowe – 10 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) szkoły, przedszkola - 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) usługi inne niż wymienione w **pkt 3** – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

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

§ 25. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych:

- 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.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,

b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicach: 4KD-Z (ul. Jagienki), 1KD-G (ul. Poleska), 3KD-Z (ul. Sienkiewicza) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich 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.

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 1KD-G (ul. Poleska), 3KD-Z (ul. Sienkiewicza), 6KD-D (ul. Wąska) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 28. 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 13**,

b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. 1KD-G (ul. Poleska), 4KD-Z (ul. Jagienki), 3KD-Z (ul. Sienkiewicza), 6KD-D (ul. Wąska) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

a) przetwarzania energii elektrycznej,

b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy 4KD-Z (ul. Jagienki) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w **pkt 1 lit. a - d**,

- b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach 1KD-G (ul. Poleska), 4KD-Z (ul. Jagienki), 3KD-Z (ul. Sienkiewicza) oraz z innych istniejących i projektowanych 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.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-EC i GPZ-1 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15kV,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 1754, 885, 691, 692, 1389, 1326, 1327, 832 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV przewiduje się za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- d) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych na poziomie niskiego napięcia realizowana będzie 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 kolidującego z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości oraz lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 5/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu lokalizacja stacji ma charakter orientacyjny).

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

- 1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach);
- 2) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei ul. Jagienki i Sienkiewicza.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów

§ 33. 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

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – 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).

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U,MW** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – maksimum 70 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – maksimum 45 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 1,0, maksimum 2,8,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 1,0, maksimum 3,5,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 1,0, maksimum 4,5,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – minimum 1,0, maksimum 5,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

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

d) wysokość budynków:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – maksimum 16 m,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 16 m,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 21 m,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 27 m,

e) dachy - płaskie,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – 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).

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 1,0 maksimum 2,8,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 1,0, maksimum 6,5,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 1,0, maksimum 7,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – maksimum 16 m,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 27 m,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 30 m,

e) dachy - płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych.

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 0,3, maksimum 3,0,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 3,0 maksimum 5,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

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

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

d) wysokość budynków:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – maksimum 16 m,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – maksimum 30 m,

e) dachy - płaskie,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – 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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 5U,KX, i 27U,KX przeznaczają się pod zabudowę usługową i parkingi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12 m,

e) dachy - płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych .

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

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 9KX i 12KX przeznaczają się pod parkingi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 10 %;

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

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

§ 40. 1 Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6ZP i 11ZP przeznacza się pod zielenią urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

1) powierzchnię biologicznie czynną:

a) na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KX” – minimum 10 %,

b) na pozostałych częściach terenów – minimum 60 %;

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

3) kształtowanie zagospodarowania zieleni poprzez wkomponowanie istniejących zadrzewień w projektowaną zielenią urządzonej, wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności;

4) kształtowanie terenu poprzez zróżnicowanie poziomów terenów umożliwiające zwiększenie naturalnej retencji wody;

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

6) realizację miejsc postojowych na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KX”.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów małej architektury o ujednoczonym charakterze, oświetlenia, rzeźb i akcentów plastycznych oraz siłowni plenerowych;

2) utwardzenia w miejscu placów zabaw;

3) utwardzenia w miejscu gromadzenia odpadów stałych (śmiećniki);

4) realizację miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie wydzielenia wewnętrznego „KX” na maksimum 15 % powierzchni.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

1) budowy budynków;

2) grodzenia terenu.

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

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 7MW,U, 10MW,U i 14MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – maksimum 60 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej –maksimum 0,3, minimum, 3,0,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 2,5, maksimum 5,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

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

d) wysokość budynków:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej - maksimum 16 m,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – maksimum 35 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2,

2) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13U** 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 70 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – 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).

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **8ZP i 15ZP** przeznaczają się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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

1) ustala się:

- a) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60 %,
- b) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych,
- c) kształtowanie zagospodarowania zieleni:
 - poprzez wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w projektowaną zieleń urządzoną,
 - wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- d) kształtowanie rzeźby terenu poprzez zróżnicowanie poziomów terenów umożliwiające zwiększenie naturalnej retencji wody, o której mowa w § 3 ust.1 pkt 14;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu takich jak: oświetlenie oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- placów zabaw, obiektów małej architektury, murków, akcentów plastycznych, siłowni plenerowych,

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

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, zakazuje się:

- 1) budowy budynków;
- 2) grodzenia terenu.

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

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **16MW i 17MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla terenu 16MW – maksimum 80 %,
- dla terenu 17MW – maksimum 70 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla terenu 16MW – minimum 1,0, maksimum 3,0,
- dla terenu 17MW – minimum 1,0, maksimum 3,6,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla terenu 16MW – minimum 10 %,
- dla terenu 17MW – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- dla terenu 16MW – maksimum 12m,
- dla terenu 17MW – maksimum 16 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – maksimum 60 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 0,3, maksimum 3,0,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 1,0, maksimum 5,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

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

d) wysokość budynków:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – maksimum 16 m,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – maksimum 40 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 19UZ,U przeznaczają się pod zabudowę usługową z zakresu zdrowia oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0 , maksimum 5,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 25 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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).

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 20UO,U przeznaczają 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 może być 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 ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 70 % ,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 5,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 25 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:
 - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
 - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21U,UZ** **przeznacza się pod zabudowę usługową oraz usługową z zakresu zdrowia** 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 ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 4,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %
- d) wysokość budynków – maksimum 25 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:
 - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
 - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **22U,KX** **przeznacza się pod zabudowę usługową oraz parkingi** 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 60 %,

- b) intensywność: zabudowy – minimum 1,0, maksimum 4,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 25 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe zgodnie z § 24 ust. 1;

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

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

§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 24MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej - maksimum 60 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A" – maksimum 45 %,
- na pozostałym terenie – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 0,3, maksimum 3,0,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A" – minimum 2,5, maksimum 6,0,
- na pozostałym terenie – minimum 1,0, maksimum 2,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A" – minimum 10 %,
- na pozostałym terenie – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – maksimum 16 m,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A" – maksimum 35 m,
- na pozostałym terenie – maksimum 16 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

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

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

§ 51. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **23U oraz 25U** przeznaczają się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Teren o symbolu 25U może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust.1, zostały określone w **dziale II**.
4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla terenu 23U – maksimum 60 %,
- dla terenu 25U – maksimum 70 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla terenu 23U – minimum 0,5, maksimum 2,5,
- dla terenu 25U – minimum 0,5, maksimum 3,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

- dla istniejącej zabudowy – zgodnie z **§ 24 ust. 2**,
- dla nowej zabudowy - zgodnie z **§ 24 ust. 1**;

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

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

§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **26ZP** przeznaczają się pod zielenią urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być 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 zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 70 %;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- a) poprzez wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w projektowaną zielenią urządzoną,
- b) wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności;

4) kształtowanie rzeźby terenu poprzez zróżnicowanie poziomu terenu umożliwiające zwiększenie naturalnej retencji wody, o której mowa w **§ 3 ust.1 pkt 14**;

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

1) lokalizację:

- a) urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu takich jak: oświetlenie oraz podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) placów zabaw, obiektów małej architektury, murków, akcentów plastycznych i siłowni plenerowych;

2) budowę nawierzchni utwardzonych oraz przebudowę ścieżek z uwzględnieniem **§ 6 ust. 6**.

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

1) budowy budynków;

2) grodzenia terenu.

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).

§ 53. Tracą moc uchwały Nr LIII/692/2002 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 maja 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Jagienki) Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 23, poz. 589 z 21.06.02) oraz Nr IX/72/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ulicy Wasilkowskiej i Traugutta) .

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

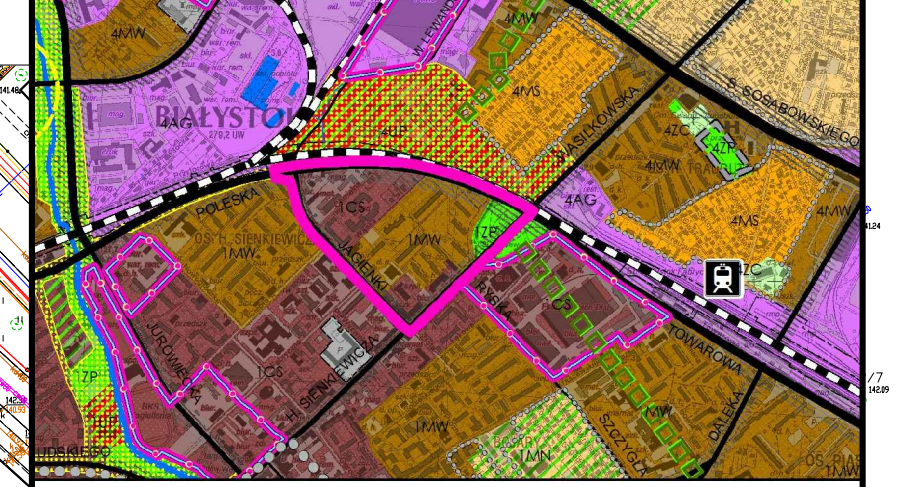
Łukasz Prokorym

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA SIENKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC TOWAROWEJ I WĄSKIEJ

SKALA 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
BIAŁYMSTOKU
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 - obszarowa, 2 - powiatowa, 3 - powiatowa - wiejska)

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

Tereny centrum śródmiejskiego

Tereny zabudowy mieszkaniowej
wysokiej intensywności

OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU
PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW

Tereny zieleni urządzonej

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

G - ulice główne

Z - ulice zbiorcze

Korytarze ulic

Linie kolejowe

SKALA 1: 20 000

0 500 1000 1500 2000

OZNACZENIA:

- WYRÓZNIK GRAFICZNY GRANICY PLANU
- RZECZYWISTA GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBELEM
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU L. ZABUDOWY
- PROJEKTOWANE JEZDNI
- BUDYNKI WIPISANE
DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNKI LIJETE W GMINNEJ
EWIDENCJI ZABYTKÓW
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- STACJA TRANSFORMATOROWA ISTNIEJĄCA
- DRZEWIA WARTOŚCIOWE
WSKAZANE DO ZACHOWANIA
- PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
WIELORODZINNA
- U - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UZ - ZABUDOWA USŁUGOWA
Z ZAKRESU ZDROWIA
- UO - ZABUDOWA USŁUGOWA
Z ZAKRESU OŚWIATY
- ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA
- KD - DROGI PUBLICZNE
- KDW - DROGI WEWNĘTRZNE
- KX - PARKINGI

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

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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z póź. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) ustalenia projektowanego przedłużenia ul. Fabrycznej wzdłuż budynku Fabryczna 24 jako drogi wewnętrznej i powiązania jej z drogami wewnętrznymi 8KDW i 10KDW;
- 2) dopuszczenia na terenach zieleni urządzonej lokalizacji obiektów tymczasowych typu „kiosk” oraz garaży typu „blaszak” na czas prowadzenia robót budowlanych;
- 3) usunięcia ustalenia zakazującego lokalizacji garaży typu „blaszak”;
- 4) ustalenia dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - 0 % (słownie zero procent);
- 5) zmiany przebiegu linii rozgraniczającej ul. Poleskiej na odcinku od ul. Fabrycznej do ul. Wąskiej.

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 Towarowej i Wąskiej 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 nie 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 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 z póź. zm.) utworzono dane przestrzenne dla 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 Towarowej i Wąskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVI/412/20 Rady Miasta Białystok z dnia 22 czerwca 2020 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy i 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).

Na części przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Jagienki), uchwalonego uchwałą Nr LIII/692/2002 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 maja 2002 r. oraz na niewielkim fragmencie w rejonie ulicy Poleskiej ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ulicy Wasilkowskiej i Traugutta) uchwalonego uchwałą Nr IX/72/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 marca 2011 r.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni ok. 18,5 ha ograniczony ulicami Poleską, Towarową, Sienkiewicza i Jagienki.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności określenia parametrów zabudowy i sposobu jej kształtowania oraz utrzymania uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego. Konieczne było objęcie ochroną budynków zabytkowych.

W projekcie planu generalnie utrzymano przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową, określono sposób zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych, w tym wprowadzono tereny zieleni urządzonej, wyznaczono tereny pod miejsca postojowe oraz wydzielono drogi publiczne i wewnętrzne w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej. Ponadto wydzielono główne ciągi piesze w powiązaniu z istniejącą oraz ewentualną projektowaną zabudową.

Osiedle posiada dość czytelny układ przestrzenny oraz duży udział procentowy zieleni urządzonej. Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na projekcie rysunku planu. Zwarte, większe tereny zieleni urządzonej wyznaczono liniami rozgraniczającymi jako tereny „ZP” i określono zasady ich zagospodarowania, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wyłączono spod zabudowy.

Na obszarze objętym projektem planu znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków oraz budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej. W projekcie planu ustalono zasady jego ochrony i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% (słownie trzydzieści procent). Stawkę procentową określono na 0 % (słownie zero procent) w przypadku terenów zapewniających obsługę komunikacyjną osiedla, tj. ulic układu podstawowego, ulic układu obsługującego, dróg wewnętrznych oraz terenów zieleni urządzonej.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. część przedmiotowego obszaru określono jako 1CS tereny centrum śródmiejskiego. 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.

Ponadto część terenów określona jest symbolem MW - jako tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Część obszaru objętego projektem planu położona jest w rejonie ulic Towarowej i ul. Sienkiewicza w studium wskazano jak „ZP” - tereny zieleni urządzonej. Funkcją podstawową są ogólnodostępne tereny zieleni, wody powierzchniowe, zielen towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zielen rekreacyjna, place zabaw). Funkcje uzupełniające to: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związane z funkcją podstawową, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące obiekty.

Wytyczne dotyczące kształtowania wysokości zabudowy oraz szczególne warunki ograniczenia zawarto w Rozdziale 2 oraz na rysunku studium Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - wysokość zabudowy (rys. 5). W studium wysokość zabudowy na obszarze objętym projektem planu ustalono na maksimum 25 m. W projekcie planu ustalono wysokość zabudowy od strony ul. Poleskiej od 27 do 30 m. Uwzględniając istniejące uwarunkowania (istniejąca wysokość od 16 do 35 m wysokości) oraz przeprowadzonych analiz funkcjonalno-przestrzennych zaprojektowano bezpośrednio przy ulicy Poleskiej wysokości do 30 m, stopniowo obniżając wysokość w kierunku ul. Jagienki. Zgodnie z kierunkami określonymi w Studium 1.7.1 Kształtowanie jednostek przestrzennych w kształtowaniu rozwiązań urbanistycznych jednostek kompozycji przestrzennej należy dążyć do:

- 1) budowaniu 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,
- 4) likwidacji obszarów chaosu, braków lub zakłóceń kompozycyjnych;
- 5) lokalizacji dominat i akcentów urbanistycznych.

Zgodnie z pkt 1.7.2 Kształtowanie sylwety miasta, w tym wysokości zabudowy, widoków i panoram za uzasadnione kompozycyjnie uznaje się lokalizowanie dominant wzdłuż ważnych węzłów komunikacyjnych.

Ponadto w pkt 1.7.4. W kształtowaniu ulic, jako szczególnych przestrzeni publicznych, należy dążyć do:

- 1) kreowania atrakcyjnych widoków, w szczególności z obwodnic miejskich i tras wprowadzających, poprzez wyeksponowanie kompozycyjne charakterystycznych i ważnych dla miasta obiektów i obszarów;
- 2) zapewnienia wysokich walorów estetycznych wzdłuż ulic;
- 3) zapewnienia wysokiej jakości kompozycji przestrzennej w rejonach skrzyżowań obwodnic miejskich z ulicami układu podstawowego.

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

Do projektu planu sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym.

Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Do projektu planu wpłynął 1 wniosek od osoby prywatnej, który został rozpatrzony zarządzeniem nr 762/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 13 września 2021 r. oraz 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia. Przedmiotowy wniosek dotyczył uwzględnienia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do IX kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem nieuciążliwych usług. Został częściowo uwzględniony ponieważ na części przedmiotowych nieruchomości zakłada się poszerzenie ul. Poleskiej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy w dniach od 08 kwietnia do 28 kwietnia 2022 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 12 maja br.) wniesiono 13 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 531/22 z dnia 07 czerwca 2022 r. W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia i wyłożenie do publicznego wglądu. Po raz drugi w terminie od 05 sierpnia do 25 sierpnia 2022 r. W wyznaczonym terminie do dnia 08 września nie wniesiono uwag.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględniania uwag - numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.

Ad. pkt 1

Usunięto planowaną drogę 7KD-D (ul. Fabryczna) wzdłuż bloku Fabryczna 24 oraz na istniejącym terenie zielonym przed budynkiem Fabryczna 57. Obsługa komunikacyjna terenów będzie realizowana na dotychczasowych zasadach oraz poprzez istniejące drogi publiczne i drogi wewnętrzne. Ponadto, sposób zagospodarowania terenu przed budynkiem Fabryczna 24 nie ulegnie zmianie i możliwy będzie dojazd poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w projekcie planu symbolem 8KDW.

Ad. pkt 2

Istniejące tereny zieleni osiedlowej powinny być zagospodarowane w formie placów zabaw, skwerów i boisk sportowych, które służą mieszkańcom osiedla. Tereny zielone pozytywnie wpływają na jakość środowiska przyrodniczego oraz poziom życia mieszkańców. Wprowadzenie jakiegokolwiek zabudowy na terenach zielonych funkcjonującego już osiedla nie powinno odbywać się kosztem terenów zieleni urządzonej. W związku z powyższym na terenach ZP, jako zasadę, wprowadzono zakaz budowy budynków.

Ponadto należy wziąć pod uwagę, że 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 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 w parkingi wielopoziomowe.

Zakaz lokalizacji garaży typu „blaszak” dotyczy lokalizacji nowych garaży, nie oznacza jednak nakazu likwidacji już istniejących obiektów tego typu. Jest to zasada przyjęta we wszystkich planach miejscowych sporządzanych na obszarze śródmieścia Białegostoku.

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 zostaje 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 inwestycji celu publicznego oraz zieleni urządzonej – określa się jednakową wartość stawki wynoszącą 30 %.

Ad. pkt 5

Ulica Poleska leży w ciągu obwodnicy śródmiejskiej i jest jedną z ważniejszych ulic układu podstawowego miasta. Ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość rozbudowy ulicy Poleskiej do odpowiednich parametrów technicznych wynikających z jej cech funkcjonalnych. Przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego zapewni możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z przyjętej dla niej funkcji (klasa drogi G - główna, 2x2 pasy ruchu). Szczegółowe rozwiązania zagospodarowania pasa drogowego zostaną rozstrzygnięte na etapie sporządzania projektu budowlanego drogi. Do czasu rozpoczęcia rozbudowy ulicy Poleskiej, istniejące garaże oraz miejsca postojowe mogą być użytkowane na dotychczasowych zasadach.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) umożliwienia lokalizacji szlabanów na drogach wewnętrznych oraz istniejących i projektowanych ciągach pieszych;
- 2) odstąpienia od likwidacji garaży oraz parkingów na terenie 5U,KX .

Przyjęto następującą argumentację uznania ww. uwag za bezprzedmiotowe:

Ad. pkt 1

Zakaz grodzenia 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 i ciągach pieszych jest możliwa.

Ad. pkt 2

W projekcie planu teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową i parkingi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Obecnie przedmiotowy teren jest wykorzystywany jako parking. Ustalenia planu nie nakazują likwidacji istniejących garaży, a jedynie rozszerzają i uzupełniają istniejącą funkcję parkingową. Ponadto, zgodnie z ustaleniami projektu planu § 6 dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków posiadających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania inne, niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz remont i przebudowę istniejących obiektów tymczasowych.

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 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 statecznym zbilansowaniu wydatków związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść około 3909372,80 zł/ dane przyjęto na podstawie Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej. Zakłada się, że główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane będą z realizacją układu drogowego poszerzenia ul. Poleskiej oraz w niewielkim zakresie ul. Wąskiej i Jagienki (budowa nawierzchni dróg, infrastruktury wraz z wykupem niezbędnych terenów i budynków).

Lista nieuwzględnionych uwag:

- 1) ustalenie projektowanego przedłużenia ul. Fabrycznej wzdłuż budynku Fabryczna 24 jako drogi wewnętrznej i powiązanie jej z drogami wewnętrznymi 8KDW i 10KDW;
- 2) dopuszczenie na terenach zieleni urządzonej lokalizacji obiektów tymczasowych typu „kiosk” oraz garaży typu „blaszak” na czas prowadzenia robót budowlanych;
- 3) usunięcie ustalenia zakazującego lokalizacji garaży typu „blaszak”;

4) ustalenie dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - 0 % (słownie zero procent);

5) zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ul. Poleskiej na odcinku od ul. Fabrycznej do ul. Wąskiej.