

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Sienkiewicza
w Białymstoku w rejonie ulic Włókienniczej i Poleskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Włókienniczej i Poleskiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,39 ha, ograniczony ulicami: Włókienniczą, Poleską i Jurowiecką.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;
- 3) **załącznik Nr 3** – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572

- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5 i 6;
- 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, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 11) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 18) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 19) **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;
- 20) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 21) **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 klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 9, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

- a) dociepleń budynków istniejących,
- b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
- c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
- d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, 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 3,0 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);
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne na odcinkach a-b w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych i podziemnych;
- 7) klasyfikacja dróg – terenów komunikacji drogowej publicznej;
- 8) 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 oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, głównych ciągów pieszych oraz drzewa wartościowego wskazanego do zachowania.

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

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się **symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją**, w których numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia, a symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **U** – teren usług;
- 2) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 3) **KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 4) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, która może być uzupełniona **klasą przeznaczenia uzupełniającego** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. **Klasa przeznaczenia wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami **§ 17**.

4. Oddzielone łącznikiem podstawowe klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane 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. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu.

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

4. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

- 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.

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

- 1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:
 - a) zasadę ich ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji drogowej publicznej, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego,
 - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury,
 - c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami – w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się:
 - a) korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych,
 - b) szczególne rozwiązania np. trapy, kładki wynikające z lokalnych uwarunkowań – sąsiedztwa rzeki Białej.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków – z zastrzeżeniem § 11:

- 1) ustala się:
 - a) kolorystykę ścian budynków:
 - maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
 - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług edukacji,
 - b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,
 - c) 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 edukacji.

2. Ustalenia **ust. 1 pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

- 1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków, z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych – **z zastrzeżeniem § 11;**
- 2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 20.**

4. 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 13**;
- 3) 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;
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W odniesieniu do drzewa wartościowego wskazanego do zachowania, tj. lipy, oznaczonego 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 wyłącznie ze względów sanitarnych oraz zagrożenia ludzi lub mienia.

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

§ 10. 1. Na terenach o symbolach **1ZP, 2ZP, 3ZP i 1WS** ustala się dopuszczalny poziom hałasu środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

2. Na terenach o symbolach **1U, 2U, 3U, 1KPP i 1KDZ** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się – **z zastrzeżeniem ust. 3.**

3. Na terenach usług **1U, 2U i 3U** w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu edukacji, zdrowia i pomocy społecznej ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

4. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu edukacji, zdrowia i pomocy społecznej ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

- 1) dom wielorodzinny, ok. 1914 r., ul. Włókiennicza 16;

2) budynek biurowo-magazynowy, ob. siedziba TVP S.A. O/Białystok, budynek pierwotny ok. 1914 r. zniszczony, odbudowany w l. 1948-1949, ul. Włókiennicza 16A;

3) budynek fabryczny, k. l. 90. XIX w., ul. Jurowiecka 31.

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

1) nakazuje się zachowanie:

a) wysokości budynków,

b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę budynków – z wyjątkiem budynku przy ul. Jurowieckiej 31, z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego, np. zastosowanym materiałem,

b) przywracanie pierwotnych rozwiązań architektonicznych i kolorystyki budynku na podstawie badań i ikonografii,

c) docieplenie ścian zewnętrznych budynku przy ul. Włókienniczej 16, np. wełną mineralną, płytami drzewno-magnezytowymi lub płytami z wełny drzewnej z rdzeniem z wełny kamiennej pod warunkiem zachowania plastyki i tektoniki budynku, w szczególności osadzenia okien, zlicowania okien z zewnętrzną płaszczyzną ściany oraz odtworzenia drewnianego szalowania elewacji;

3) zakazuje się:

a) docieplania budynków z zewnątrz – **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,**

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

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

§ 12. 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

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej: fragment ul. Jurowieckiej **1KDZ**;

2) tereny zieleni urządzonej: **1ZP, 2ZP, 3ZP i 1WS**;

3) teren komunikacji pieszej: **1KPP**;

4) fragmenty terenów położonych pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1** – nie dotyczy terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych;

5) fragmenty terenów położonych pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 2** – nie dotyczy terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 4 i 5:**

- 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) oświetlenia,
 - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,
 - d) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej z zapewnieniem ich ogólnodostępnego charakteru,
 - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania – z wyłączeniem terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 5,
 - h) stojaków na rowery;
 - 3) zakazuje się:
 - a) budowy kondygnacji podziemnych na terenach, o których mowa w **ust. 1 pkt 5**,
 - 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 **§ 36, § 37 i § 38**.
4. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 3**, zostały określone w **§ 39**.

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

§ 14. 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

- § 15.** 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

§ 16. 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.**

§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) teren usług rzemieślniczych takich jak:

- a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,
 - b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków);
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren usług kultu religijnego takich jak:
- a) domy pogrzebowe,
 - b) krematoria;
- 4) teren gospodarowania odpadami.

2. Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:

- 1) garaży typu „blaszak”;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych § 13 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
 - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
 - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
 - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
 - dla przewodów izolowanych - 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych - 7 m.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
- 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.

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia,

- c) wykorzystanie istniejących stałych budowli ochronnych zlokalizowanych przy ul. J. Waszyngtona 25, 25A, 25C, 25D;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. J. Waszyngtona 8-8B, ul. L. Waryńskiego 41a-Żytniej 11 oraz przy ul. Nowogródzkiej 6-8;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. J. Waszyngtona 14 i Włókienniczej 16a;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ul. Poleska;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 20. 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 odrębnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) tereny komunikacji drogowej publicznej:

- a) ulice układu podstawowego: **1KDZ** (ul. Jurowiecka) oraz ul. Poleska położona poza granicami planu;
- b) ulice układu obsługującego: ul. Włókiennicza położona poza granicami planu;

2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Ustala się drogę dla rowerów lub drogę dla pieszych i rowerów w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.

4. Ustala się klasyfikację i parametry techniczne terenu komunikacji drogowej publicznej, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1: 1KDZ** – fragment ulicy klasy zbiorczej o przekroju dwujezdniowym.

5. Szerokość terenu komunikacji drogowej publicznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

1) usługi:

- a) administracja, biura – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) handel – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) opieka zdrowotna – 3 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- e) obiekty użyteczności publicznej – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- f) sale wystawowe, muzea – 10 miejsc do parkowania na 100 odwiedzających (jednocześnie),
- g) zamieszkanie zbiorowe – 10 miejsc do parkowania na 100 łóżek;

2) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w **pkt 1** – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca do parkowania ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej, bez określania wskaźnika.

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

§ 23. Ustala się minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowo projektowanej zabudowy usługowej – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się:

- a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
- c) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f;

2) dopuszcza się:

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

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

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. Poleskiej, ul. Włókienniczej, ul. Jurowieckiej 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.

§ 26. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Poleskiej, Włókienniczej, Jurowieckiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 27. 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 w granicach planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Poleskiej, ul. Włókienniczej, ul. Jurowieckiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 28. 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 ogólnomiejских sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Włókienniczej, Jurowieckiej oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
- e) wykorzystania ciepła z ogólnomiejских sieci ciepłowniczych parowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu;

2) dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejских systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d-e.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejских sieci gazowych w ulicach Poleskiej, Jurowieckiej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnątrzowych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

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

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

- 1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach);
- 2) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio przy ul. Jurowieckiej.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 32. 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

§ 33. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren usług;**
- 2) uzupełniające – teren parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z **§ 17.**
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 zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,

- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,3,
 - c) całkowita intensywność zabudowy: – od 0 do 3,8,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynki:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 23 m,
 - na pozostałej części terenu – maksimum 18 m,
 - budowle – zgodnie z § 16,
 - f) dachy:
 - płaskie,
 - w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
 - g) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 ust. 1 i § 23;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1.

5. Na terenie o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu.

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).

§ 34. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren usług;**
- 2) uzupełniające – teren parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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 zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w **ust. 1**, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 60 %,
 - na pozostałej części terenu – maksimum 50 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 1,8,
 - na pozostałej części terenu – od 0 do 3,0,
- c) całkowita intensywność zabudowy:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 1,8,
 - na pozostałej części terenu – od 0 do 3,5,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 %,
 - na pozostałej części terenu – minimum 25 %,
- e) wysokość zabudowy:

- budynki:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 13 m, lecz nie wyżej niż kalenica budynku istniejącego,
- na pozostałej części terenu – maksimum 18 m,

- budowle – zgodnie z § 16,

f) dachy:

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

g) miejsca do parkowania:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – zgodnie z § 22 ust. 2,
- na pozostałej części terenu – zgodnie z § 22 ust. 1 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1.

5. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

1) ustala lokalizację kondygnacji podziemnej z uwzględnieniem linii zabudowy nieprzekraczalnej na odcinku a-b;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu,
- b) wyłącznie przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku położonego między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony rzeki Białej.

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).

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 3U ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren usług;**

2) uzupełniające – teren parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,
- c) całkowita intensywność zabudowy – od 0 do 3,5,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %,

e) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 18 m,
- budowle – zgodnie z § 16,

f) dachy:

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

g) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 ust. 1 i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

1) ustala lokalizację kondygnacji podziemnej z uwzględnieniem linii zabudowy nieprzekraczalnej na odcinku a-b;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu.

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).

§ 36. 1. Na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren zieleni urządzonej;**

2) uzupełniające – teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren komunikacji pieszej i rowerowej, infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, **stanowią przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.**

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

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

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;

3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;

4) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;

5) zmianę linii brzegowej rzeki Białej (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk).

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek spacerowych i dróg dla rowerów oraz nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do istniejących ciągów pieszych i rowerowych oraz przyległych przestrzeni publicznych,

b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

c) obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu;

2) zakazuje się:

a) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 1, wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów,

b) budowy budynków.

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

§ 37. 1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 3ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren zieleni urządzonej;**

2) uzupełniająca – teren komunikacji pieszej i rowerowej, infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

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

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;
- 3) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew, w tym wartościowego drzewa wskazanego do zachowania - **zgodnie z § 8 ust. 2;**
- 4) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek spacerowych i dróg dla rowerów oraz nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do istniejących ciągów pieszych i rowerowych oraz przyległych przestrzeni publicznych,
 - b) placu zabaw i miejsc rekreacji,
 - c) terenowych urządzeń sportowych,
 - d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - e) obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu,
 - f) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (typu „słup ogłoszeniowy”);
- 2) zakazuje się budowy budynków.

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

§ 38. 1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1WS ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;**
- 2) uzupełniające – teren zieleni urządzonej, teren komunikacji pieszej i rowerowej, infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

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

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;
- 3) zagospodarowanie zielenią o wysokim stopniu bioróżnorodności;
- 4) utrzymanie drożności przepływu wód;
- 5) zmianę linii rzeki Białej (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk).

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek spacerowych i ciągów pieszo-rowerowych z nawierzchni przepuszczalnych, np. w formie drewnianego trapu,
- b) kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt,
- c) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- d) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu;

2) zakazuje się:

- a) budowy budynków,
- b) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego,
- c) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 1, wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów.

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).

§ 39. 1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KPP ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren komunikacji pieszej;**
- 2) uzupełniające – teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

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

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

1) ustala się:

- a) lokalizację ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,
- b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz tworzenie powiązań komunikacyjnych terenów w dolinie rzeki Białej i przyległych przestrzeni publicznych, w tym ul. Jurowieckiej i Poleskiej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu.

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

§ 40. 1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**
- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

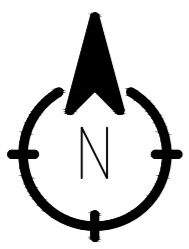
3. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 42. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr LXII/764/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 23 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ulic Jurowieckiej, Fabrycznej, Al. J. Piłsudskiego, Włókienniczej i Poleskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 285, poz. 2811).

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



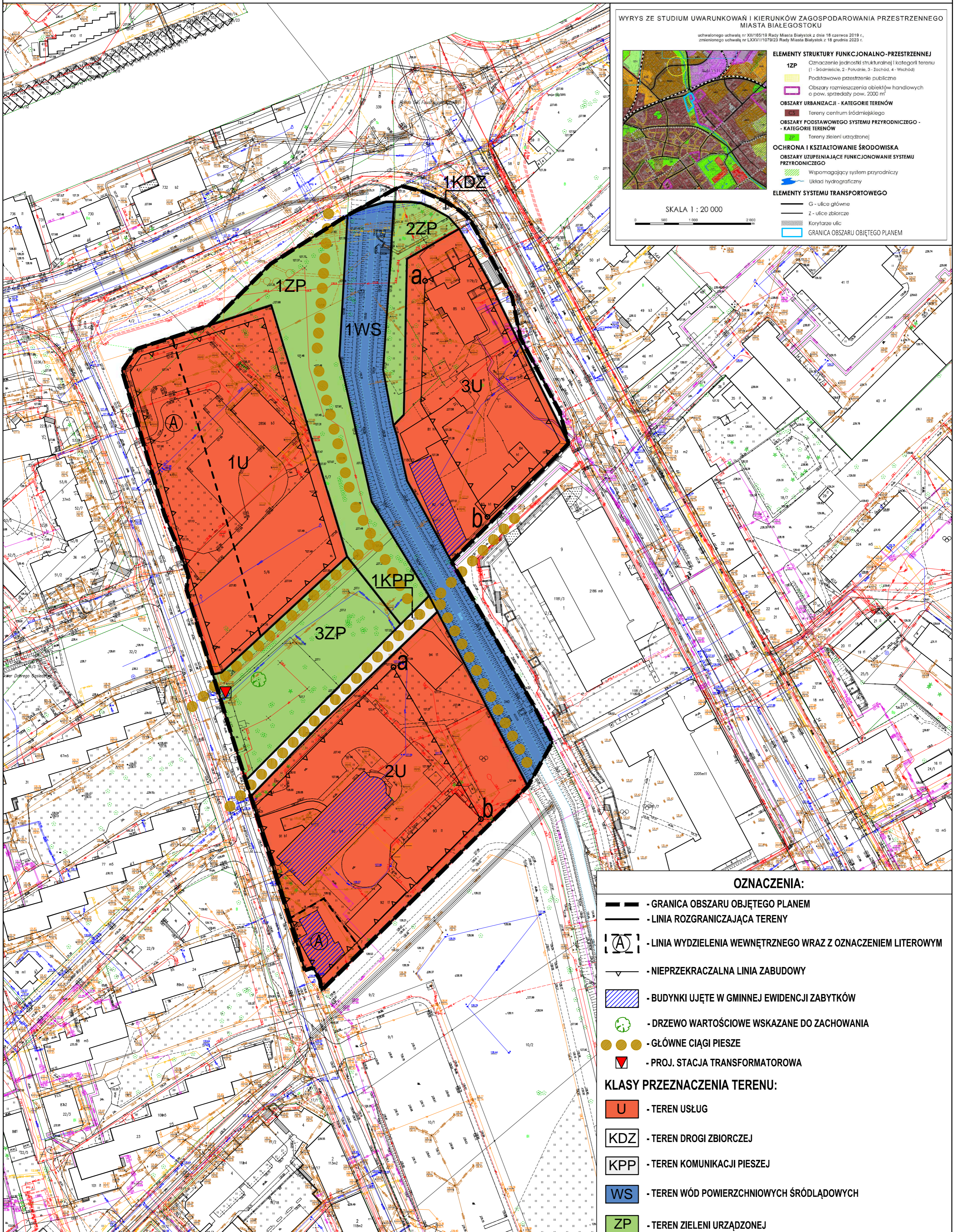
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLI CENTRUM I SIENKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC WŁÓKIENNICZEJ I POLESKIEJ

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Urząd Miejski w Białymstoku, Departament Geodezji ul. Stonimskiego 2/2, 15-028 Białystok



SKALA 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

uchwalonego uchwałą nr XII/651/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą nr LXCVI/1179/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r.

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

- 1ZP Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- Podstawowe przestrzenie publiczne
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m²

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

- 1U Tereny centrum śródmiejskiego

OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW

- 1WS Tereny zieleni urządzonej

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

- Wspomagający system przyrodniczy
- Układ hydrograficzny

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- Korytarze ulic
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1 : 20 000

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
 - LINIA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z OZNACZENIEM LITEROWYM
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - DRZEWO WARTOŚCIOWE WSKAZANE DO ZACHOWANIA
 - GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
 - PROJ. STACJA TRANSFORMATOROWA
- KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:**
- TEREN USŁUG
 - TEREN DROGI ZBIORCZEJ
 - TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
 - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2024 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Włókienniczej i Poleskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2024 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Włókienniczej i Poleskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXXV/1035/23 Rady Miasta Białystok z dnia 23 października 2023 r.

Na przeważającej części przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ulic Jurowieckiej, Fabrycznej, Al. J. Piłsudskiego, Włókienniczej i Poleskiej) uchwalonego uchwałą Nr LXII/764/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 23 października 2006 r.

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

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 3,39 ha położony między ulicami: Włókienniczą, Poleską i Jurowiecką oraz działkami nr ewid. 1181/3, 1181/5 i 9/2.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim ze złożonego wniosku Prokuratury Regionalnej w Białymstoku dotyczącego zmiany ustaleń dla działek nr ewid. 5/1, 5/4, 4/1 i 5/6 położonych przy ul. Włókienniczej 32, w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy. Konieczne było także określenie ustaleń planistycznych na fragmencie terenu w rejonie ulic Jurowieckiej i Ronda Św. Faustyny Kowalskiej, na którym plan miejscowy nie obowiązuje.

Ponadto, po przeanalizowaniu zapisów obowiązującego planu stwierdzono, że dokument wymaga weryfikacji parametrów zabudowy oraz sposobu jej kształtowania, z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie rzeki Białej. W związku z aktualizacją wykazu budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalenia dotyczące budynków zabytkowych oraz sposobu kształtowania nowej zabudowy w ich bezpośrednim sąsiedztwie wymagały uaktualnienia. Konieczna była także weryfikacja zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej, waloryzacja istniejącego drzewostanu oraz wskaźników miejsc postojowych, obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru.

W projekcie planu określono parametry i zasady kształtowania nowej zabudowy oraz zaktualizowano ustalenia dotyczące budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Ustalenia planistyczne dla przedmiotowego obszaru zostały uzupełnione o wszystkie wymagane ustawą wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W projekcie planu wyznaczono również główne ciągi piesze, w powiązaniu z bulwami rzeki Białej i ulicą Jurowiecką.

W projekcie planu utrzymano główne przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową oraz zielenią urządzonej – bulwary rzeki Białej i wody powierzchniowe śródlądowe, zgodnie z planem obowiązującym. Zakłada się kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem obecnego i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, w tym obiektów zabytkowych. Wysokość zabudowy na terenie 1U (teren Prokuratury Regionalnej w Białymstoku) określono na maksimum 18 m, ze zwiększeniem wysokości do maksimum 23 m na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” (od strony ulicy Włókienniczej). Na terenie 2U, na którym zlokalizowana jest obecnie siedziba TVP i na terenie 3U maksymalną wysokość zabudowy określono na 18 m.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę określono na 50 %, a na części terenu 2U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” maksimum 60 %. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę określono na 25 %, na części terenu 2U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” na 10 %, a na terenach zieleni urządzonej na 80 %. Ze względu na uwarunkowania ekofizjograficzne, wynikające m.in. z położenia obszaru w bliskim sąsiedztwie rzeki Białej, dopuszczono maksimum jedną kondygnację podziemną, przy czym powinna być ona zlokalizowana z uwzględnieniem linii zabudowy nieprzekraczalnej a-b wyznaczonej od strony rzeki Białej.

W projekcie planu w stosunku do planu obowiązującego zweryfikowano także zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oraz wskaźniki i sposób zapewnienia miejsc postojowych, w tym dla rowerów. Ponownie przeanalizowano

i uszczegółowiono zasady kształtowania zieleni urządzonej oraz ochrony wartościowego drzewostanu. Przeprowadzono waloryzację zieleni i wskazano drzewo wartościowe do zachowania.

Dla terenów objętych projektem planu ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent), z wyjątkiem terenów zieleni urządzonej, terenu wód powierzchniowych śródlądowych oraz terenów 1KPP i 1KDZ, dla których ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0 % (słownie zero procent).

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.:

Północna część obszaru objętego projektem planu została określona jako **1CS - tereny centrum śródmiejskiego**. Na tym terenie funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa (usługi rynkowe i nierynkowe), zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności, 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.

Ww. obszar dodatkowo określony został jako **wspomagający system przyrodniczy**. Wspomagający system przyrodniczy tworzą obszary, na których funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze, w tym mieszkaniowa, usługowa i aktywności gospodarczej – wg oznaczeń na rysunku Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna, są równoważone. Stanowią uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikające w obszary zurbanizowane.

Pozostała część obszaru objętego projektem planu została określona jako **1ZP – tereny zieleni urządzonej**. Na tych terenach funkcje podstawowe to: ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe, zieleń towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zieleń rekreacyjna oraz place zabaw). Funkcje uzupełniające to: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

Dodatkowo, północna część obszaru objętego projektem planu oznaczona została jako: **obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**. Wskazane na rysunku Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² stanowią o potencjalnej możliwości ich lokalizacji, nie skutkującej obowiązkiem ich powstania. Szczegółowa lokalizacja tych obiektów powinna zostać określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w ramach obszarów wyznaczonych na rysunku Studium. W przedmiotowym przypadku, ze względu na niewielkie parametry terenu i istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich, lokalizacji tego typu obiektów handlowych w granicach projektu planu nie dopuszczono.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Formułując ustalenia planistyczne, biorąc również pod uwagę ustalenia obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego, uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. W projekcie planu określono zasady ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych przy ul. Włókienniczej 16, 16A i Jurowieckiej 31 oraz dopuszczalny zakres ich przekształceń.

Wzięto pod uwagę, przeanalizowano i wyważono kwestie dotyczące ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Odpowiednie zapisy zostały zawarte m.in. w rozdziale 2 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie

krajobrazu”, w którym określono m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem.

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu”, w tym w § 20 dotyczącym obrony cywilnej oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej” ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Zagadnienia dotyczące potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone. Z uwagi na fakt, że w na całym obszarze objętym planem nie występują tereny z przeznaczeniem pod produkcję lub działalność rolniczą, a na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty rolne i leśne, takich zapisów w projekcie planu nie ujęto.

Ustalając przeznaczenie terenu, określając zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy ustalenia planu obowiązującego, prawo własności, interes publiczny i interesy prywatne, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, były badane i zostały wyważone.

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. 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 2024 r. poz. 1112).

Do projektu planu wpłynęły cztery wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia. W dniu 14 października 2024 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu.

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony. Projekt planu wraz z prognozą został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 05 listopada do 02 grudnia 2024 r., w tym czasie można było zgłaszać uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

W dniu 04 listopada 2024 r. informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1 oraz w budynku jednostki organizacyjnej prowadzącej postępowanie tj. w Departamencie Urbanistyki i Architektury przy ul. dr I. Białówny 11. Informację udostępniono również na oficjalnej stronie internetowej Miasta Białystok www.bialystok.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku https://bip.bialystok.pl/rozwój_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plany-miejscowe/plany-w-opracowaniu/, jak również w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez wywieszenie informacji na elektronicznej tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. J. K. Branickiego 3/5 oraz ul. Składowej 11.

Ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem były udostępnione przez cały okres konsultacji społecznych na stronach internetowych Urzędu Miejskiego oraz w siedzibie Departamentu Urbanistyki i Architektury przy ul. dr I. Białówny 11, 15-437 Białystok w godzinach pracy Urzędu.

Konsultacje społeczne obejmowały: spotkanie otwarte on-line (w dniu 14 listopada 2024 r. o godz. 16:00), dyżur projektanta (w dniu 12 listopada 2024 r. w godz. 15:30-17:30), zbieranie uwag do projektu planu, zbieranie uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Celem obydwu spotkań było objaśnienie ustaleń projektu planu oraz uzyskanie wyjaśnień dotyczących prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko.

Zgodnie z wymogiem art. 8h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spotkanie otwarte on-line oraz dyżur projektanta planu zostały zorganizowane po godzinach pracy Urzędu oraz w miejscu dostępnym dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracowników Urzędu Miasta Białystok, zgodnie z art 8i ust. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych został opisany w „Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych” wynikającym z art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Włókienniczej i Poleskiej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W opracowanej w marcu 2024 r. Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby aktualizacji planu obejmującego przedmiotowy obszar. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu m.in. sukcesywną weryfikację obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne. Na podstawie Analizy w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W § 7 ust. 4 oraz w § 13 ust. 2 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i wyniesie około 2 174 886 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Włókienniczej i Poleskiej”. Koszty realizacji planu zostaną pokryte głównie z istniejących i nowych podatków od nieruchomości gruntowych i budynków, a także opłat planistycznych i podatków od czynności cywilnoprawnych. Wskazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie.