



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 29 grudnia 2016 r.

Poz. 4935

UCHWAŁA NR XXVII/436/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 28 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Pałacowej i Stary Rynek)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Pałacowej i Stary Rynek) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. oraz nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Pałacowej i Stary Rynek), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,11 ha położony pomiędzy ulicami: Warszawską, Pałacową, Słonimską, Modlińską w Białymstoku oraz granicami działek o numerach geod. 831/3 i 808/1.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) **załącznik nr 3** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok.

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

- 1) **banerze reklamowym (transparentie)** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową tekstylną lub wykonaną z tworzywa sztucznego;

¹⁾ (Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579)

²⁾ (Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250 i 1579).

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci 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, którego główne połączenie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 4) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem – ich rozmieszczenie wskazano na rysunku planu;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 6) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 7) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 10) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 11) **linii zabudowy ściśle określonej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 12) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie liter przestrzennych (3d), z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, z możliwością ich podświetlenia, w formie wolno stojącej lub umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelażu i o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
- 13) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów), w formie literniczej, z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych, o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
- 14) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 17) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 18) **reklamie remontowo - budowlanej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, w przypadku budynków zabytkowych nakazuje się odwzorowanie przesłoniętej elewacji, a powierzchnię reklamową ustala się na maksimum 30% powierzchni tablicy reklamowej;

- 19) **reklamie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 20) **retencji wodnej** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 21) **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;
- 22) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 23) **słupie ogłoszeniowo - reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 do 1,6 m i całkowitej wysokości nie przekraczającej 4,7 m, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 24) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 25) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 26) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 27) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych;
- 28) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych i na działkach, na których przebieg projektowanych sieci zaznaczono na rysunku planu;
- 29) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzyszącą przy obiektach budowlanych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) numer porządkowy i oznaczenie literowe terenu;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy ściśle określone oraz linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń zewnętrznych budynków istniejących,
 - b) bram i podcieni – dotyczy linii zabudowy nieprzekraczalnej,
 - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku - o maksymalnej głębokości do 3,0 m od ściśle określonej linii zabudowy na nie więcej niż 30% powierzchni elewacji budynku – dotyczy linii zabudowy ściśle określonej,

- d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków istniejących - o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - h) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 6) miejsca lokalizacji dominant przestrzennych;
- 7) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem § 26 ust. 1;
- 8) zasady lokalizacji i rozrządu infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 29.

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

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;
- 3) **KPL** – place;
- 4) **KD** – drogi publiczne;
- 5) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 6) **ZP** – zieleń urządzona.

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

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

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

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

2. Minimalna wysokość zabudowy określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków położonych w pasie szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 17 ust. 1.

3. Minimalna wysokość, o której mowa w **ust. 2**, nie dotyczy wiatrołapów, łączników, dopuszczonych obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz obiektów wymienionych w **rozdziale 3**.

4. Na obszarze objętym planem, w przypadku przeznaczenia w ustaleniach szczegółowych parterów budynków pod usługi, obowiązek lokalizowania usług dotyczy części frontowej budynku, bez konieczności realizacji tej funkcji na całej powierzchni parteru.

5. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określone ustaleniami planu, z możliwością remontu i przebudowy.

6. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się dachów pogrążonych.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków – z zastrzeżeniem § 15 oraz ustaleń szczegółowych ustala się:

- 1) kolorystykę elewacji – stonowaną, maksimum 3 kolory na jednej elewacji, z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny;
- 2) kolorystykę pokrycia dachów – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości;
- 3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 2**;
- 4) projektowanie elewacji budynku od strony przestrzeni publicznych – jako eksponowanych.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach istniejących budynków – z zastrzeżeniem § 15 oraz ustaleń szczegółowych ustala się:

- 1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;
- 2) zharmonizowanie strefy wejścia do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków pod względem:
 - a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji w rejonie wejścia do lokalu,
 - b) wielkości i podziałów witryn;
- 3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w lokalach usługowych położonych w parterach budynków wielorodzinnych w układ elewacji.

3. Na całym obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się lokalizację (montaż) urządzeń technicznych i instalacji do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii – wyłącznie na dachach budynków;
- 2) zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń służących do klimatyzacji wykraczających poza lico ściany oraz anten satelitarnych montowanych na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się:
 - a) maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu,
 - b) stosowanie ogrodzeń zharmonizowanych pod względem kolorystyki i użytych materiałów budowlanych z kolorystyką i materiałami zastosowanymi w wykończeniu z zewnątrz budynków na danej działce budowlanej;
- 2) zakazuje się:
 - a) grodzienia terenów – **z zastrzeżeniem pkt 3**,
 - b) stosowania ogrodzeń pełnych, murów oraz prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych;
- 3) dopuszcza się:

- a) grodzenie zapleczy budynków usługowych,
- b) grodzenie placu budowy, stosowane wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
- c) wymianę oraz remonty istniejących ogrodzeń.

2. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie przepisy **§ 18 pkt 2 lit. b i c.**

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

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

2. Na ścianach budynków:

- 1) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych - **z zastrzeżeniem pkt 2;**
- 2) dopuszcza się umieszczanie:

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

- o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m², montowanych płasko na ścianie budynku w rejonie głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) oraz przejść i przejazdów bramowych, o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji,
- o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m² włącznie – montowanych płasko na ścianie budynku w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji), o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m, z utrzymaniem jednakowej wysokości szyldów oraz ich powierzchni ekspozycyjnej w obrębie poszczególnych budynków,

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

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

3. Na kioskach:

- 1) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych - **z zastrzeżeniem pkt 2;**
- 2) dopuszcza się umieszczanie:

- a) **tablic reklamowych** – montowanych na ścianach kiosku o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m² włącznie, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni ścian kiosku, o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m,
- b) **tablic reklamowych lub neonu** – montowanych na attyce o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m² włącznie, o wysokości nie przekraczającej wysokości attyki, z zakazem ich umieszczania na dachu i powyżej attyki kiosku – nie więcej niż jedna tablica lub neon na attyce.

4. **Na ścianach wiat przystanków komunikacji miejskiej** dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych **tablic reklamowych** formatu małego (o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m² włącznie), o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m, z zakazem ich umieszczania na dachu wiaty.

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

- 1) ustala się minimalną odległość wolno stojących **urządzeń reklamowych** od krawężników jezdni – na 2,5 m oraz od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – na 20 m;
- 2) zakazuje się wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych – **z zastrzeżeniem pkt 3;**
- 3) dopuszcza się stosowanie:
 - a) wolno stojących urządzeń reklamowych – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych lokalizowanych w przestrzeniach publicznych, o których mowa **w § 3 ust. 1 pkt 24,**
 - b) wolno stojących szyldów (w tym w postaci literniczo-graficznych form przestrzennych) o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m² łącznie – nie więcej niż jeden szyld na działce, na której prowadzona jest działalność.

6. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) przesłaniania tablicami i urządzeniami reklamowymi (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych) okien, witryn, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali;
- 2) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie,
 - b) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
 - c) na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (z wyjątkiem reklamy remontowo-budowlanej i szyldów) oraz w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty zabytkowe,
 - d) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach,
 - e) na ogrodzeniach,
 - f) w formie banerów reklamowych (transparentów),
 - g) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 3) stosowania tablic i urządzeń reklamowych innych niż wymienione **w § 9 ust. 2, 3, 4 i 5.**

Rozdział 2

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. W zakresie kształtowania zieleni:

- 1) ustala się:
 - a) wykonanie co najmniej 1 nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu – nie dotyczy dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz terenów przeznaczonych pod parkingi wielopoziomowe,
 - b) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie - nie dotyczy parkingów w drogach publicznych i wewnętrznych oraz parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz parkingów urządzonych na budynkach i dachach,
 - c) nasadzenie w pasach drogowych ulic drzew i krzewów gatunków odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;
- 2) **w odniesieniu do istniejących wartościowych drzew do zachowania, wskazanych na rysunku planu:**
 - a) ustala się:
 - utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,

- wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie,

b) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia;

3) towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

a) ustala się:

- uzupełnienie nasadzeń zieleni w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych),

- realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych, w tym wyznaczonych ciągów pieszych, z zachowaniem określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej,

b) dopuszcza się lokalizację:

- placów zabaw i miejsc rekreacji,

- obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

- akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

- miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,

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

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

§ 12. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) na całym obszarze objętym planem ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem **pkt 2**;

2) na terenach o symbolach: 1KPL,ZP i 6U,KPL dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się;

3) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się wymagania dotyczące zabezpieczenia budynków przed hałasem 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

§ 13. Obszar objęty planem położony jest na obszarze Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 01.09.1977 r. pod numerem A-286 oraz na obszarze Białegostoku, obejmującym ulicę Warszawską, wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 15.05.1975 r. pod numerem A-287.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest obszar wpisany do rejestru zabytków oraz zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu.

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.

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną następujące budynki:

1) przy ul. Pałacowej 1;

2) przy ul. Pałacowej 3/1;

3) przy ul. Warszawskiej 33.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
 - b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
 - c) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;
- 2) dopuszcza się przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu;
- 3) zakazuje się:
- a) nadbudowy budynków,
 - b) docieplania budynków z zewnątrz,
 - c) zabudowy balkonów i loggi.

2. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w ust. 1, **ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków**, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

§ 16. 1. Obejmuje się ochroną obszar obserwacji archeologicznej AZP nr 37-86/8 nie wpisany do rejestru zabytków, ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, w granicach którego znajdują się stanowiska archeologiczne.

2. Wszelkie prace ziemne na obszarze występujących stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na działkach numer geod.: 847 i 824/2 (tereny o symbolach: 1KPL,ZP i 3MW,U), oznaczonych na rysunku planu, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;
- 2) teren placu i zieleni urządzonej: **1KPL,ZP**;
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1 i 2**.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) obiektów małej architektury i oświetlenia:
 - o formie zharmonizowanej w ramach poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni oraz wnętrz urbanistycznych,
 - o skali i formie dostosowanej do charakteru wnętrz urbanistycznych,
 - 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);
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych niewymienionych w **pkt 1**.
3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 38**.

4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 3**:

- 1) jako terenów ogólnodostępnych;
- 2) w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez ujednoczenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni, dostosowanie poziomu ukształtowania terenu oraz powiązanie ciągów komunikacyjnych;
- 3) z zastosowaniem nawierzchni utwardzonych i zieleni urządzonej;
- 4) z dopuszczeniem budowy schodów zewnętrznych, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych oraz wejść do lokali usługowych znajdujących się w położonych w sąsiedztwie budynkach – **zgodnie z § 7 ust. 2.**

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w **§ 17 ust. 1**:
 - z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
 - w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,
 - wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
 - b) stosowanie na terenie ogródka wyłącznie parasoli o ujednoczonym kształcie i kolorystyce;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację tymczasowych rozbieralnych podestów,
 - b) lokalizację ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem o wysokości do 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
 - c) umieszczanie na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowana tabliczka z logo nie przekroczy 15% powierzchni przęsła,
 - d) umieszczanie napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych wyłącznie na lambrekinach parasoli;
- 3) zakazuje się:
 - a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
 - b) stosowania zadaszeń w formie innej niż parasol,
 - c) stosowania sztucznych wykładzin na istniejącej nawierzchni.

Rozdział 5

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

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

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

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

Rozdział 7

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

§ 21. Na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się **ograniczenie wysokości budynków, budowli, obiektów małej architektury oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 196 m n. p. m.;**
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (w tym m.in. napowietrznych linii, masztów, anten i urządzeń na budynkach), których wysokość przekracza rzędną 186 m n.p.m.

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

- 1) obiektów obsługi komunikacji: stacji paliw płynnych i gazowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni, warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielarni zwłok;
- 4) garaży typu „blaszak”;
- 5) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów, o których mowa w **§ 17 ust. 2 pkt 1 oraz w § 10 pkt 3 lit. b,**
 - b) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w **§ 18.**

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

- 1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej - określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 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 elektroenergetycznych linii kablowych SN-15kV - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV - 5 m (obustronnie od osi sieci).

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

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

3. W odniesieniu do sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia obowiązują przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania.

§ 24. W zakresie obrony cywilnej:

- 1) w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć w sąsiedztwie budynków);
- 2) ustala się:
 - a) awaryjne ujęcia wody pitnej – z istniejącej studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dościa od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m zlokalizowanej przy ul. Kościelnej 3 (poza granicami planu),
 - b) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejące syreny alarmowe na budynkach przy ul. Słonimskiej 1 i Słonimskiej 2 (poza granicami planu),
 - c) trasy ewakuacji ludności – ulicami: (1KD-Z) Pałacową, (2KD-Z) Słonimską i Warszawską (poza granicami planu),
 - d) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) nie ustala się tras przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi.

§ 25. 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

§ 26. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-Z ul. Pałacowa, 2KD-Z ul. Słonimska** oraz poza granicami planu – ul. Modlińska i ul. Warszawska;
- 2) ulice układu obsługującego: **3KD-D ul. Stary Rynek oraz 4KD-D;**
- 3) drogi wewnętrzne **5KDW i 6KDW.**

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

§ 27. 1. Ustala się następującą **klasyfikację i parametry techniczne dróg:**

- 1) publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **1KD-Z – ul. Pałacowa** – ulica główna z jednią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - b) **2KD-Z – ul. Słonimska** – ulica zbiorcza z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - c) **3KD-D – ul. Stary Rynek** – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - d) **4KD-D** – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 2) wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5KDW i 6KDW.**

2. Szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających – zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu.

3. Dla terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych, o których mowa w § 26 ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 28. 1. Ustala się **lokalizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej według wskaźników określonych w ust. 3 – z zastrzeżeniem ust. 2.**

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika.

3. Ustala się następujące wskaźniki urządzania miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);
- 2) 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) hotele, zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) opieka zdrowotna - 5 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) usługi inne niż wymienione w **pkt 2** – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

4. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.

5. Na całym obszarze objętym planem - z wyjątkiem terenów o symbolach: **1KPL**, **ZP** i **6U**, **KPL** dopuszcza się realizację miejsc postojowych, w tym w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej, parkingów (garaży) wielopoziomowych oraz podziemnych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej w pasach drogowych dróg publicznych

§ 29. 1. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury, zgodnie ze schematem 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) zachowanie, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
 - b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
 - c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
 - d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
 - f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejską sieć wodociągową – jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,

b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich sieci wodociągowych w rejonie ul. Pałacowej (1-KD-Z), Słonimskiej (2-KD-Z), Stary Rynek (3KD-D) i Modlińskiej (poza zakresem planu) oraz sieci rozdzielczych w ul. Warszawskiej, Modlińskiej, Stary Rynek oraz z innych istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

b) korzystanie z własnych ujęć wody.

§ 31. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem do kanalizacji sanitarnej w ul. Pałacowej (1-KD-Z) i Słonimskiej (2-KD-Z), oraz do kanalizacji w ulicach Stary Rynek (3KD-D), Warszawskiej i Modlińskiej (poza granicami planu), oraz do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach sąsiednich;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków.

§ 32. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej, oraz rzekę Białą, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów wodnych – jako podstawowe odbiorniki wód opadowych,

b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, parkingów, obszarów usługowych i innych zanieczyszczonych – układ brudny):

- do gruntu – wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu,

- do systemów kanalizacji deszczowej,

c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (ciągów pieszych, dachów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia – układ czysty) – bezpośrednio do gruntu lub systemów kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

a) do kanałów deszczowych w ul. Pałacowej (1-KD-Z), Słonimskiej (2-KD-Z) i Stary Rynek (3KD-D), oraz w ul. Warszawskiej i Modlińskiej, (poza granicami planu) oraz do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,

b) do innych systemów odprowadzenia wód opadowych.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,

b) doprowadzenie ciepła z ogólnomiejskich istniejących wodnych sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż w ul. Słonimskiej (2-KD-Z) i Stary Rynek (3KD-D), oraz w ul. Modlińskiej (poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,

c) doprowadzenie ciepła z ogólnomiejskich parowych sieci ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami planu,

d) korzystanie z innych systemów służących do przesyłania energii;

2) dopuszcza się, w zakresie określonym w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska:

- a) uzyskiwanie energii z promieniowania słonecznego, gruntu, wody lub zawartej w innych nośnikach,
 - b) wykorzystanie energii elektrycznej,
 - c) spalanie gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu;
- 3) zakazuje się:
- a) spalania paliw stałych,
 - b) budowy wolno stojących zbiorników paliw zlokalizowanych na powierzchni terenu.

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej w rejonie ul. Pałacowej (1-KD-Z), Słonimskiej (2-KD-Z) i Stary Rynek (3KD-D), oraz sieci rozdzielczych w ul. Warszawskiej i Modlińskiej (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w granicach planu i w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz,
 - b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

§ 35. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) dostawę energii elektrycznej do terenu objętego planem z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-3 za pośrednictwem istniejących linii kablowych 15 kV,
 - b) zasilanie w energię elektryczną istniejących i przewidywanych odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV: Nr 380 zlokalizowanej na terenie objętym planem, Nr 492, 1045, 870, 1470 zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie oraz z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV, za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia,
 - c) zasilanie projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejącego układu sieci 15 kV;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę oraz przeniesienie istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV oraz istniejących linii średniego i niskiego napięcia,
 - b) zmianę lokalizacji projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV i projektowanych linii średniego i niskiego napięcia,
 - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 1.**

§ 36. 1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu w zakresie:
- a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
 - b) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
 - a) łączności bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem objętym granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na budynkach;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, z wyjątkiem masztów i wież:

- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
- b) na budynkach zlokalizowanych bezpośrednio w pierzei 1KD-Z ul. Pałacowej, 2KD-Z ul. Słonimskiej i 3KD-L ul. Warszawskiej.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 37. 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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPL, ZP** **przeznacza się pod plac oraz zieleń urządzoną**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% działki budowlanej;
- 2) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych;
- 3) zagospodarowanie terenu jako jedno zamierzenie inwestycyjne, **z uwzględnieniem ustaleń § 17 ust. 2;**
- 4) realizacja nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do przyległych przestrzeni publicznych i zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem wejść do lokali usługowych w parterze zabudowy na terenie 2MW;
- 5) zakazuje się budowy budynków.

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

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

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, **jako przeznaczenie uzupełniające w parterze budynku ustala się usługi**.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
 - c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 16 m;
- 2) dachy – płaskie;
- 3) miejsca postojowe:
 - a) zgodnie z **§ 28 ust. 3,**
 - b) dla usług, o których mowa w ust. 2 – zgodnie z **§ 28 ust. 2;**
- 4) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych;
- 5) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2;**
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

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

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

2. Na częściach terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” **usługi ustala się co najmniej w parterze budynku.**

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 70%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

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

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – 25%,

c) wysokość budynków:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 16 m, w przypadku rozbudowy budynku istniejącego – nie wyżej niż wysokość budynku istniejącego,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – maksimum 20 m;

2) dachy:

a) płaskie,

b) na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połąci dachowych jak w budynku istniejącym;

3) miejsca postojowe:

a) zgodnie z **§ 28 ust. 3,**

b) dla usług realizowanych w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz w parterze budynków zabytkowych, o których mowa **w ust. 2** – zgodnie z **§ 28 ust. 2;**

4) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

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

6) realizacja zabudowy w pierzei ulicy 3KD-L ul. Warszawskiej – w formie zabudowy zwartej, z lokalizacją budynków bezpośrednio przy granicy działki;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” budynki nakazuje się realizować po granicy z działką sąsiednią, jako dobudowanych do ścian szczytowych budynków istniejących i projektowanych na terenie 5MW, U.

5. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

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

2. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” **usługi ustala się co najmniej w parterze budynku.**

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 70%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
 - c) wysokość budynków – maksimum 16 m;
- 2) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) w zabudowie realizowanej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45°, z główną kalenicą równoległą do ul. Warszawskiej;
- 3) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28 ust. 3**, przy czym miejsca postojowe dla usług realizowanych w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych – zgodnie z **§ 28 ust. 2**;
- 4) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych;
- 5) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2**;
- 6) realizacja zabudowy w pierzei ulicy 3KD-L ul. Warszawskiej – w formie zabudowy zwartej, z lokalizacją budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

5. Projekt zabudowy i zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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).

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5U, 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 budynków położonych bezpośrednio przy ulicach: Pałacowej / Słonimskiej oraz Stary Rynek.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – 10%,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – 25%,
 - c) wysokość budynków – maksimum 16 m;
- 2) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym;
- 3) miejsca postojowe:
 - a) zgodnie z **§ 28 ust. 3**,
 - b) dla usług realizowanych w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych – zgodnie z **§ 28 ust. 2**;
- 4) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych i drogi wewnętrznej;
- 5) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2**;

6) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

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

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6U, KPL** przeznaczają się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną **oraz plac**.

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
- c) wysokość budynku – maksimum 7 m;

2) dachy – dwuspadowe (istniejące);

3) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28 ust. 2**;

4) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych;

5) projektowanie części terenu położonej między linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu – jako przestrzeni publicznej tj. placu z zielenią urządzoną, ściśle związanego z funkcjonowaniem budynku;

6) utrzymanie zabudowy w formie obiektu wolno stojącego i lokalnego identyfikatora przestrzennego;

7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, przebudowę oraz remont istniejącego budynku;

8) w przypadku zniszczenia budynku istniejącego – nakaz odbudowy według pierwotnego (w oparciu o dostępne materiały archiwalne, dokumentację konserwatorską i ikonografię).

4. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

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

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 44. W zakresie określonym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

- 1) nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) (Dz. U. W. Podl. Nr 261 poz. 2778, z 2016 r. poz. 2489);
- 2) nr XLV/523/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Sienkiewicza, Bojary i Waryńskiego w Białymstoku (w rejonie ulic Poleskiej, Nowogródzkiej, Ogrodowej, Pałacowej i Piłsudskiego) (Dz. U. W. Podl. Nr 191 poz. 2176, z 2008 r. Nr 153 poz. 1488).

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

**Przewodniczący Rady
Mariusz Krzysztof Gromko**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/436/16
Rady Miasta Białystok
z dnia 28 listopada 2016 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Pałacowej i Stary Rynek).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.)

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVII/436/16
Rady Miasta Białystok
z dnia 28 listopada 2016 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Pałacowej i Stary Rynek) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) 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.