



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 10 stycznia 2013 r.

Poz. 207

### UCHWAŁA NR XXXVII/454/12 RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 17 grudnia 2012 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 i poz. 951) uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat) 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 uchwałą Nr XXXV/405/12 Rady Miasta Białystok z dnia 26 listopada 2012 r.

**§ 2.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, rysunku planu (załącznika Nr 1) oraz załącznika Nr 2.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20,03 ha położony pomiędzy ulicami: Al. J. Piłsudskiego, I. Malmeda, W. Liniarskiego, Placem Uniwersyteckim oraz ulicami: K. Kalinowskiego, Grochową i Częstochowską w Białymstoku.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** – przedstawiający północną i południową pierzeję ul. Lipowej, na którym określono propozycję kolorystyki elewacji oraz rozmieszczenie nośników reklamy, szyldów i neonów na budynkach;
- 3) **załącznik Nr 3** – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;

4) **załącznik Nr 4** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok.

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

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć eksponowane części budynku położone na zamknięciu osi lub w narożniku zabudowy, wymagające zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi – ich rozmieszczenie wskazano na rysunku planu;
- 2) **budynkach objętych pełną ochroną** - należy przez to rozumieć budynki o szczególnych wartościach architektonicznych, objęte ochroną na mocy planu, o których mowa w § 18;
- 3) **budynkach objętych częściową ochroną** - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub urbanistycznych, objęte ochroną na mocy planu, o których mowa w § 19;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączy do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik;
- 5) **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;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 7) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 8) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 11) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, **z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 6**;
- 12) **linii zabudowy ściśle określonej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, **z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5**;
- 13) **neonie** – należy przez to rozumieć urządzenie świetlne w formie ażurowej, zawierające: nazwę logo firmy lub określenie rodzaju prowadzonej działalności, bez reklamy produktów, z dopuszczeniem elementów graficznych i dekoracyjnych;
- 14) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe ze stałą powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy; do nośników reklamy zalicza się:
  - a) **format mały** – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> włącznie,
  - b) **format średni** – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 3 m<sup>2</sup> do 9 m<sup>2</sup> włącznie,
  - c) **reklama remontowo-budowlana** – nośnik reklamy umieszczony na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowany wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, w przypadku budynków zabytkowych nakazuje się odwzorowanie przesłoniętej elewacji, a powierzchnię reklamową ustala się na maksimum 30 % nośnika reklamy,

- d) **słup ogłoszeniowo - reklamowy** – rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 do 1,6 m (na wysokości części ekspozycyjnej) i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,7 m, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 15) **reklamie** – należy przez to rozumieć informację wizualną w jakiegokolwiek formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi (nośnikiem reklamy), nie będącą znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem SIMB lub pojazdem samobieżnym;
- 16)  **obiektach 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;
- 17) **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;
- 18) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 19) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 20) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 21) **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;
- 22) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby np.: biur, instytucji, urzędów, w formie tablicy informacyjnej zawierającej wyłącznie nazwę lub logo firmy, nazwisko i imię jej właściciela, adres oraz określenie rodzaju prowadzonej działalności, o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków; wyróżniamy:
- a) **szyld jednostronny** – o powierzchni nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>, montowany płasko na ścianie przy wejściu lub wejściach do budynku,
- b) **szyld typu „semafor”** – o powierzchni nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>, montowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku,
- c) **szyld modułowy typu „semafor”** – o maksymalnych wymiarach: 0,8 m x 0,6 m – montowany w układzie pionowym jeden nad drugim na stelażu o łącznym maksymalnym wysięgu od ściany 1,0 m i wysokości do 5 m, umieszczanym prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 23) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 24) **usługach** – należy przez to rozumieć zaspokajanie potrzeb ludności – w tym funkcje z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, oraz wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 25) **usługach centrowtórzących** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu: handlu, gastronomii, kultury i rozrywki oraz obsługi turystyki w rozumieniu przepisów Polskiej Klasyfikacji Działalności;
- 26) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku;
- 27) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic lub innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiającą kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych;

28) **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 zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych, w zagospodarowaniu których dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, oświetlenia, elementów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowych (urządzonych boisk, bieżni oraz innych obiektów usytuowanych poza budynkami, na wolnym powietrzu).

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) numer porządkowy i oznaczenie terenu;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy ściśle określone, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) bram i podcieni, nisz, cofnięć ścian związanych z tektoniką (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,
  - c) 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),
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych, nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, 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),
  - d) 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),
  - e) wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 7) dominanty przestrzenne i akcenty architektoniczne;
- 8) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) zasady rozrządu – tj. układ i rodzaje projektowanej infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych – ich szczegółowy przebieg do uściślenia w projektach budowlanych.

2. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4 - 6** za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, nie wymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny.

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 3 - 5**;
- 3) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. żłobki, przedszkola, szkoły;
- 4) **UOS** – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego;
- 5) **UZ** – zabudowa usługowa z zakresu ochrony zdrowia;
- 6) **KPL** – place;
- 7) **KP** – główne ogólnodostępne ciągi piesze;
- 8) **KD** – drogi publiczne;
- 9) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 10) **KX** – parkingi ogólnodostępne;
- 11) **ZP** – zieleń urządzona.

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

**DZIAŁ II**  
**USTALENIA OGÓLNE PLANU**  
**Rozdział 1**  
**Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

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

**§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 3 i ustaleń szczegółowych:**

- 1) ustala się:
  - a) zastosowanie tynku i szkła,
  - b) kolorystykę elewacji stonowaną, pastelową, maksimum 3 kolory na jednej elewacji – zastosowanie koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozrzeźbienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
  - c) kolorystykę pokrycia dachów w odcieniach brązu (odcień ceglasty) oraz ciemnej czerwieni – z wyjątkiem dachów płaskich,
  - d) zagospodarowanie strefy wejścia do usług **zgodnie z ustaleniami ust. 2**;
- 2) dopuszcza się:
  - a) stosowanie okładzin kamiennych na cokole budynku,
  - b) lokalizację markiz o kolorystyce i formie dostosowanej do wystroju, stylistyki i kolorystyki elewacji w usługowych parterach budynków;
- 3) zakazuje się:
  - a) stosowania w wykończeniu elewacji zewnętrznych: okładzin ściennych metalowych, drewnianych, tworzyw sztucznych, w tym sidingu,

- b) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do klimatyzacji oraz anten satelitarnych na elewacjach od strony przestrzeni publicznych oraz dachach,
- c) rolet zewnętrznych na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych,
- d) zabudowy balkonów i loggii.

**2. W przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych na usługowe – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:**

1) ustala się:

- a) wejścia do lokali usługowych wyłącznie od strony otaczających dróg publicznych – nie dotyczy istniejących wejść do adaptowanych schronów,
- b) budowę podestów, ramp, schodów zewnętrznych i pochylni dla niepełnosprawnych:
  - wyłącznie jako jedno zamierzenie budowlane obejmujące poszczególne budynki, z dopuszczeniem etapowania,
  - jako wspólnych dla dwóch lub większej liczby lokali,
  - jako ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków pod względem materiału np.: stal (nierdzewna, oksydowana), kamień, tynk i szkło, o ujednoczonej formie architektonicznej,
- c) ujednoczoną kolorystykę strefy wejścia do lokali usługowych,
- d) witryny o ujednoczonej wielkości i podziałach;

2) zakazuje się:

- a) zmiany otworów okiennych na witryny w drugiej kondygnacji nadziemnej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,
- b) zadaszeń podestów i schodów podpartych podporami pionowymi.

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

- 1) o powierzchni zabudowy max. 4 m<sup>2</sup> i wysokości max. 3,5 m;
- 2) jako jedno zamierzenie budowlane obejmujące poszczególne budynki;
- 3) wyłącznie jako ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków w zakresie formy architektonicznej, kolorystyki oraz materiału;
- 4) z zakazem ich realizacji od strony dróg publicznych.

**§ 9. 1. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,8 m od poziomu terenu (z wyjątkiem ogrodzenia terenu 1.6UO,KX oraz istniejącego ogrodzenia cerkwi pw. Św. Mikołaja);
- 2) dopuszcza się:
  - a) grodzienie wyłącznie terenów usług z zakresu opieki zdrowotnej i oświaty o symbolach: 1.5UO, 1.6UO,KX, 2.12UZ,U, 4.4UO, 4.6U oraz obiektów kultu religijnego na terenie o symbolu 3.2UOS,
  - b) realizację ażurowych bram w przejściach bramowych w parterach budynków – **z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,**
  - c) remonty i wymianę istniejących ogrodzeń, o których mowa w **lit. a i b,**
  - d) ogrodzenia wyłącznie ażurowe;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji ogrodzeń w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 22 i od strony przestrzeni publicznych, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit a,**
  - b) grodzienia przejść bramowych na oznaczonych na rysunku planu głównych ciągach pieszych oraz przejazdów bramowych na drogach wewnętrznych,

- c) lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenów, w tym grodzienia wspólnot mieszkaniowych,
- d) stosowania ogrodzeń pełnych, murów, prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych oraz ogrodzeń z blachy.

2. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie przepisy **§ 23 pkt 2 lit. b i c.**

**§ 10. 1. W zakresie lokalizacji nośników reklamy, szyldów oraz neonów:**

1) ustala się warunki umieszczania nośników reklamy, szyldów oraz neonów:

- a) na budynkach – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 2**,
- b) na kioskach i przystankach – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 3**,
- c) jako wolno stojących – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 4**,
- d) reklam remontowo-budowlanych – **bez ograniczeń**;

2) na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

a) umieszczania nośników reklamy:

- w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB,
- w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
- na obiektach wpisanych do rejestru zabytków – z wyjątkiem reklamy remontowo-budowlanej i szyldów lokalizowanych w rejonie głównego wejścia do budynku,
- w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków lub objęte ochroną w planie, a także widoków na pomniki i rzeźby,
- na terenach zieleni urządzonej (ZP) oraz w szpalerach drzew i na drzewach,
- na ogrodzeniach,

b) przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklamy remontowo-budowlanej),

c) lokalizacji nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz światła o zmiennym natężeniu lub pulsującego,

d) lokalizacji nośników reklamy typu „semafor”,

e) nośników reklamy wolno stojącej – z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych.

**2. W zakresie umieszczania nośników reklamy, szyldów i neonów na budynkach:**

1) ustala się:

a) lokalizację szyldów i nośników reklamy:

- wyłącznie na budynkach usługowych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,
- w sposób zorganizowany, wkomponowany w układ elewacji,
- o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków,

b) umieszczanie:

- **nośników reklamy, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b** – wyłącznie formatu małego, płasko na elewacjach frontowych budynków wyłącznie w kondygnacji parteru tj. poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji, a w przypadku braku gzymsu w pasie elewacji o wysokości maksimum 1,5 m nad oknami pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- **szyldów jednostronnych** – umieszczanych wyłącznie w kondygnacji parteru w rejonie głównego wejścia do budynku oraz przejść i przejazdów bramowych,

- **szyldów typu „semafor”** – umieszczanych w pasie elewacji nad oknami pierwszej kondygnacji nadziemnej – jeden szyld semaforowy przy wejściu lub wejściach do budynku,
- **szyldów modułowych typu „semafor”** – umieszczanych powyżej gzymsu oddzielającego parter budynku od wyższych kondygnacji, a w przypadku braku gzymsu nad oknami pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku – wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu, przy czym szyldy modułowe typu „semafor” dopuszcza się w kolejnych etapach i jedynie w przypadku braku możliwości umieszczenia szyldów jednostronnych,
- **neonów** – w miejscach wyznaczonych w planie na lokalizację nośników reklamy (neon formatu małego tzn. o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> włącznie) oraz na terenie o symbolu 2.14U na gzymsie wieńczącym zachowaną elewację budynku usługowego (neon maksimum formatu średniego tzn. od 3 m<sup>2</sup> do 9 m<sup>2</sup> włącznie),

- c) minimalną odległość między nośnikiem reklamy lub neonem a elementami SIMB zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku – 1,2 m,
- d) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni szyldów, nośników reklamy i neonów na jednej ścianie budynku – na maksimum 5 % powierzchni tej ściany,
- e) rozmieszczenie szyldów, nośników reklamy oraz neonów na budynkach położonych wzdłuż ul. Lipowej (2KD-Z/L) – **zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 2;**

2) dopuszcza się:

- a) na lambrekinach markiz montowanych na elewacjach budynków – wyłącznie nazwy lokalu, logo firmy lub znaku firmowego (bez reklamy wyrobów),
- b) umieszczanie nośników reklamy formatu średniego – wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu, płasko na ścianach budynków położonych:
  - przy ul. Nowy Świat 4 – na ścianie od strony ul. Lipowej,
  - przy ul. Nowy Świat 11A – na ścianie od strony ul. Nowy Świat,
  - przy ul. Nowy Świat 17 – na ścianie od strony Al. J. Piłsudskiego,
  - przy Al. J. Piłsudskiego 20 – na ścianie od strony budynku przy Al. J. Piłsudskiego 20/1,
  - przy Al. J. Piłsudskiego 30 – na ścianie od strony ul. I. Malmeda.

**3. W zakresie umieszczania reklam i szyldów na kioskach i przystankach komunikacji miejskiej:**

1) dopuszcza się umieszczanie:

- a) na kioskach:
  - wyłącznie nośników reklamy formatu małego, o łącznej powierzchni nie większej niż 15 % powierzchni ścian obiektu,
  - szyldów na attyce o wysokości nieprzekraczającej wysokości attyki,
- b) na wiacie przystanku komunikacji miejskiej (tj. na ścianach wiaty) maksymalnie dwóch, dwustronnych nośników reklamy formatu małego;

2) zakazuje się:

- a) stosowania nośników reklamy wystających poza obrys ściany więcej niż 0,15 m,
- b) umieszczania reklam i szyldów na dachu wiaty oraz na dachu i powyżej attyki kiosku.

**4. W zakresie umieszczania wolno stojących nośników reklamy ustala się:**

- 1) stosowanie wolno stojących nośników reklamy wyłącznie w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych, w przestrzeniach publicznych;
- 2) minimalną odległość między słupami ogłoszeniowo-reklamowymi a innymi obiektami:
  - a) 50 m od pomników, miejsc pamięci oraz pomników przyrody,
  - b) 30 m od elementów SIMB, usytuowanych po tej samej stronie drogi,



- c) 20 m od znaków drogowych zlokalizowanych po tej samej stronie drogi;
- 3) minimalną odległość słupów ogłoszeniowo-reklamowych:
  - a) od krawężników jezdni – na 2,5 m,
  - b) od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – na 20 m.

## Rozdział 2

### Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 11. W zakresie kształtowania zieleni:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejących drzew w maksymalnym stopniu, a w przypadku uzasadnionej wycinki wykonanie 2 nowych nasadzeń (z wyjątkiem drzew owocowych, klonów jesionolistnych i topoli) za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu – nie dotyczy dróg publicznych i wewnętrznych, w przypadku których ustala się wykonanie co najmniej 1 nowego nasadzenia za 1 wycięte drzewo,
  - b) w przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od drzew o średnicy pnia powyżej 0,5 m (nie dotyczy drzew rosnących w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych),
  - c) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie (nie dotyczy parkingów podziemnych, wbudowanych w budynkach oraz miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg),
  - d) nasadzenie drzew i krzewów, stosując gatunki odpowiednie do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności:
    - w pasach drogowych ulic: Lipowej (2KD-Z/L), K. Kalinowskiego (3KD-Z), projektowanej (4KD-L), Piotrkowskiej (7KD-L), projektowanej (8KD-L) oraz Al. J. Piłsudskiego (1KD-Z) – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa,
    - w liniach rozgraniczających terenów: 1.10KPL,ZP, 2.5.1ZP, 2.5.2ZP, 3.4KPL,ZP, 4.5ZP oraz części pozostałych terenów w liniach wydzielen wewnętrznych „ZP” – **zgodnie z ustaleniami szczegółowymi**,
  - e) **zachowanie drzew gatunków szlachetnych**, oznaczonych na rysunku planu, w tym kasztanowców zwyczajnych, klonów zwyczajnych i srebrzystych, lip drobnolistnych, wierzb, brzoź, jarząbów, dębów, jesionów wyniosłych i wiązów szypułkowych;
- 2) **w odniesieniu do szczególnie wartościowych drzew, o których mowa w pkt 1 lit. e:**
  - a) ustala się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej o średnicy minimum 5 m wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew wyłącznie ze względu na konieczność realizacji niezbędnych rozwiązań infrastruktury technicznej i drogowej, względy sanitarne, zagrożenie ludzi lub mienia;
- 3) na terenie o symbolu 2.3MW, w sąsiedztwie budynku położonego przy ul. I. Malmeda 31 A, znajduje się **drzewo objęte prawną formą ochrony przyrody (pomnik przyrody)** – wiąz szypułkowy w wieku ok. 180 lat i obwodzie 2,9 m - w promieniu 10 m od jego pnia zakazuje się:
  - a) budowy nowych obiektów budowlanych,
  - b) umieszczania nośników reklamy,
  - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
- 4) **na obszarze objętym planem przestrzenne rekreacyjne oraz powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się w ramach zieleni urządzonej „ZP” – z uwzględnieniem zapisów pkt 5 oraz ustaleń szczegółowych;**
- 5) **w zagospodarowaniu części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”:**

a) nakazuje się:

- zachowanie istniejącego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu oraz istniejących skupisk zieleni i ich wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie,
- uzupełnienie nasadzeń zieleni o charakterze parkowym, kompozycji drzew i krzewów oraz realizację nawierzchni trawiastych,
- minimum 50 % powierzchni wydzielenia wewnętrznego zagospodarować w formie biologicznie czynnej,

b) dopuszcza się realizację ścieżek i nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów i przestrzeni publicznych, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych,

c) dopuszcza się lokalizację:

- obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze, akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp. oraz oświetlenia,
- placów zabaw i miejsc rekreacji,
- miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
- sieci i elementów infrastruktury technicznej takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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

**§ 13. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) na całym obszarze objętym planem ustala się poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, **z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;**
- 2) na terenach o symbolach: 1.5UO, 1.6UO,KX oraz 4.4UO przeznaczonych pod zabudowę usługową z zakresu oświaty przyjmuje się odnośnie hałasu w środowisku jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) na terenach o symbolach: 1.9U, 1.10KPL,ZP, 2.12UZ,U, 2.13U, 2.14U, 2.4U, 2.5.1ZP, 2.5.2ZP, 3.2UOS, 3.3KX, 3.4KPL,ZP 4.5ZP, 4.6U dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się;
- 4) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty należy stosować elewacje oraz stolarkę okienną i drzwiową o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

### **Rozdział 3**

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

**§ 14. Obszar objęty planem znajduje się na obszarze Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków** decyzją WKZ nr KI.WKZ-5340/22/77 z dnia 01.09.1977 r. pod numerem 406 - układ urbanistyczny XVI-XIX w.

**§ 15. 1. Obejmuje się ochroną następujące osie urbanistyczne** oznaczone na rysunku planu:

- 1) fragment osi ulicy Lipowej (2KD-Z/L) zamkniętej budynkami: Kościoła pw. Św. Rocha oraz Ratusza (poza granicami planu);
- 2) fragment osi ulicy Lipowej (2KD-Z/L) zamkniętej budynkami: cerkwi pw. Św. Mikołaja przy ul. Lipowej 15 oraz Książnicy Podlaskiej (poza granicami planu);
- 3) fragment osi ulicy M. Curie-Skłodowskiej, zamkniętej budynkiem dawnego Domu Partii przy ul. W. Liniarskiego 1 oraz Filharmonii (poza granicami planu).

2. W odniesieniu do osi urbanistycznych i przestrzeni publicznych, o których mowa **w ust. 1:**

1) nakazuje się:

- a) zachowanie powiązań przestrzennych i widokowych z położonymi wzdłuż nich skwerami, wnętrzami urbanistycznymi i ulicami oraz zachowanie perspektyw widokowych wzdłuż osi urbanistycznych,

b) podporządkowanie osiom urbanistycznym nowych nasadzeń zieleni, lokalizacji elementów małej architektury oraz oświetlenia;

2) zakazuje się:

a) wprowadzania elementów i obiektów dysharmonizujących oraz przesłaniających widoki na obiekty zabytkowe,

b) lokalizacji naziemnych obiektów infrastruktury technicznej – z wyjątkiem oświetlenia.

**§ 16.1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:**

1) cerkiew parafialna p.w. Św. Mikołaja (sobór katedralny) przy ul. Lipowej 15, nr rej. 200 z 28.01.1957 r.;

2) budynek przy ul. Liniarskiego 4, Dom Partii (siedziba Komitetu Wojewódzkiego PZPR) z 1951-1952 r., ob. Uniwersytet w Białymstoku, nr rej. 772 Z 09.09.1993 r.;

3) kamienica z ok. 1900 r. przy ul. Nowy Świat 9, nr rej. 323 z 04.05.1982 r.;

4) kamienica sprzed 1914 r. przy ul. Św. Mikołaja 3, ob. Kuria Biskupia Diecezji Białskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego, nr rej. 201 z 22.12.1982 r.;

5) dekoracje – sgraffita i polichromie z 1973 r. zdobiące elewacje budynków przy Al. J. Piłsudskiego 20/1, 20/3, 28 i 30:

a) ściana szczytowa kamienicy przy Al. J. Piłsudskiego 20/1 – malowidło ściennie „Wiejskie plony”, sgraffito – ornament geometryczny,

b) ściana szczytowa kamienicy przy Al. J. Piłsudskiego 20/3 – malowidło ściennie „Gołąb Pokoju”, sgraffito – ornament geometryczny,

c) ściany wykuszy klatek schodowych nr 1, 2, 3 budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Al. J. Piłsudskiego 28 – sgraffita „Moda damska, męska i logo WPT”,

d) ściany wykuszy klatek schodowych nr 1, 2, 3 budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Al. J. Piłsudskiego 30 – sgraffita „Stroje damskie, męskie i logo WPT”.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa **w ust. 1 pkt 1 - 4:**

1) nakazuje się zachowanie wysokości budynku, formy dachu, nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego, tj. detalu architektonicznego, pierwotnego materiału wykończenia elewacji i kolorystyki;

2) zakazuje się:

a) rozbudowy budynku, o którym mowa **w pkt 1,**

b) docieplania budynków z zewnątrz.

3. **W odniesieniu do dekoracji na budynkach,** o których mowa **w ust. 1 pkt 5:**

1) nakazuje się ich zachowanie i restaurację;

2) zakazuje się docieplania z zewnątrz wykuszy klatek schodowych oraz ww. elewacji.

4. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**§ 17.1. Obejmuje się ochroną budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:**

1) kamienica z 1892 r. przy ul. Lipowej 16 A;

2) kamienica z ok. 1901 r. przy ul. Nowy Świat 17;

3) kamienica z oficyną przy ul. Lipowej 23, mur., k. XIX w.;

4) kamienica, ul. Nowy Świat nr 12, mur., 1919 r.;

5) kamienica z oficyną z 1876 r. przy ul. Św. Mikołaja 8;

- 6) kamienica z 1894 r. przy Al. J. Piłsudskiego 20B;
- 7) kamienica przy Al. J. Piłsudskiego nr 20/3, mur., 1938 r.;
- 8) oficyna kamienicy przy Al. J. Piłsudskiego nr 20/5, 1938 r.;
- 9) budynek wielorodzinny z ok. 1939 r. przy ul. Nowy Świat 4;
- 10) kamienica z 1909 r. przy Al. J. Piłsudskiego 20/1;
- 11) kamienica z 1929 r. przy Al. J. Piłsudskiego 20/2.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w **ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3:**

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości istniejących budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych – **z wyjątkiem budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, 10 i 11,**
- b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych, z nakazem ujednoczenia – z wyjątkiem przeszkleń klatek schodowych i wykuszy **oraz z zastrzeżeniem pkt 3 lit. g,**
- c) pierwotnego zewnętrznego wystroju architektonicznego, tj. detalu architektonicznego i materiału wykończenia elewacji;

2) nakazuje się rozbiórkę pomieszczeń gospodarczych dobudowanych do budynku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 6;**

3) dopuszcza się:

- a) wyłącznie przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania budynków – **z zastrzeżeniem lit. b - d,**
- b) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę budynku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 2 – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,**
- c) nadbudowę i zmianę dachu na płaski, funkcjonalne powiązanie i wkomponowanie w projektowaną zabudowę oraz rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 5 – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,**
- d) rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania oraz funkcjonalne powiązanie i wkomponowanie w projektowaną zabudowę budynków, o których mowa **w ust. 1 pkt 10 i 11 – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,**
- e) realizację przejścia równoległego do ulicy Nowy Świat w parterze oficyny budynku położonego przy ul. Nowy Świat 4 – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- f) docieplenie budynku położonego przy ul. Nowy Świat 4 pod warunkiem utrzymania wystroju zewnętrznego elewacji, ich rozrzeźbienia (tektoniki) oraz zachowania formy i proporcji charakterystycznych elementów budynku takich jak m.in. gzymsy, loggie,
- g) likwidację (zabudowę) lub zmianę na otwory okienne lub drzwiowe dwóch bram garażowych w przyziemiu budynku przy ul. Nowy Świat 4;

4) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków, z wyjątkiem budynku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 5,**
- b) rozbudowy budynku, o którym mowa **w ust. 1 pkt 6,**
- c) docieplania budynków z zewnątrz, **z zastrzeżeniem pkt 3 lit. f,**
- d) obudowy balkonów.

3. W odniesieniu do budynku położonego przy ul. Lipowej 16A:

1) nakazuje się:

a) zachowanie:

- wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej oraz formy dachu i nachylenia połaci dachowych,

- zewnętrznego wystroju architektonicznego, tj. detalu architektonicznego, rozrzeźbienia elewacji i materiału wykończenia elewacji,
  - wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych z ujednoczeniem podziałów okiennych,
- b) zmianę pokrycia dachu na dachówkę ceramiczną lub blachę,
- c) rozbiórkę prostokątnych lukarn i drewnianego wiatrolapu (ganku);
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację okien połaciowych lub budowę lukarn osiowo nad oknami niższych kondygnacji,
  - b) zabudowę wnęki w północno zachodniej elewacji budynku (do lica ściany zewnętrznej);
- 3) zakazuje się docieplania budynku z zewnątrz.

**§ 18. 1. Obejmuje się pełną ochroną następujące budynki, oznaczone na rysunku planu:**

- 1) kamienica z k. XIX w. przy ul. Lipowej 17 i 17/1;
- 2) kamienica, ul. Lipowa 29, mur., l. 30 XX w.;
- 3) kamienica, ul. Nowy Świat nr 11 A, mur., 1932 r.;
- 4) kamienica, ul. Nowy Świat nr 11 C, mur., 1932 r.;
- 5) budynek Bractwa Młodzieży Prawosławnej, ul. Św. Mikołaja 4 A, mur., k. XIX w.

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
- a) wysokości istniejących budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz formy dachu i nachylenia połąci dachowych,
  - b) zewnętrznego wystroju architektonicznego, tj. detalu architektonicznego, rozrzeźbienia elewacji i materiału wykończenia elewacji,
  - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, z ujednoczeniem podziałów okiennych w poszczególnych budynkach – z wyjątkiem przeszkleń klatek schodowych i wykuszy oraz witryn w parterach przeznaczonych na funkcje usługowe;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę budynków położonych przy ul. Lipowej (Nr: 17, 17/1 i 29) – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) realizację okien połaciowych osiowo nad oknami niższych kondygnacji,
- 3) zakazuje się:
- a) rozbudowy – z wyjątkiem budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 2,**
  - b) zabudowy balkonów i loggii.

**§ 19. 1. Obejmuje się częściową ochroną następujące budynki i zespoły budynków, oznaczone na rysunku planu:**

- 1) zespół budynków o symetrycznym, osiowym układzie położony między ulicami: dr I. Białówny (5KD-L), ul. Nowy Świat (6KD-L), ul. Piotrkowską (7KD-L) oraz ul. I. Malmeda (poza granicami planu);
- 2) zespół budynków położonych przy ul. Piotrkowskiej 4 i 18 oraz przy ul. Nowy Świat 13 (punktowce);
- 3) zespół zabudowy o symetrycznym osiowym układzie w kwartale położonym między ulicami: K. Kalinowskiego (3KD-Z), Grochową (poza granicami planu), Św. Mikołaja (9KD-L) i terenem o symbolu 4.5ZP;
- 4) budynki położone w pierzei Al. J. Piłsudskiego (Nr: 16, 26, 28 i 30);
- 5) budynki położone w północnej pierzei ul. Lipowej (Nr: 12 i 16);
- 6) budynki położone w południowej pierzei ul. Lipowej (Nr: 15A, 17, 17/1, 23, 25, 27 i 29);

7) budynek przy ul. Częstochowskiej 6 A, (ob. Szkoła Podstawowa nr 4), mur., 1956 r.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości istniejących budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej, formy dachu i nachylenia połaci dachowych,
- b) zewnętrznego wystroju architektonicznego i rozróżnienia elewacji oraz detalu architektonicznego;

2) ustala się:

a) ujednoliconą kolorystykę budynków, stanowiących zespoły o uporządkowanej kompozycji urbanistycznej, położonych przy:

- ul. Kalinowskiego 2 i 4 oraz przy ul. Św. Mikołaja 7, 7A i 11,
- ul. I. Malmeda 9, 13A, 13B i 15A oraz przy ul. Nowy Świat 8 i 14/1,
- ul. Nowy Świat 13 oraz ul. Piotrkowskiej 4 i 18,
- Al. J. Piłsudskiego 28 i 30,

b) zagospodarowanie strefy wejścia do usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych – **zgodnie z § 7 ust. 2 oraz ustaleniami szczegółowymi**;

3) dopuszcza się:

a) budowę wiatrołapów zgodnie z § 8 – z wyjątkiem budynków przy ul. Nowy Świat 4, 13 i 18 (punktowce),

b) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 6 i 7** oraz parteru budynku przy ul. I. Malmeda 17 – **zgodnie z ustaleniami szczegółowymi**,

c) docieplenie budynków z zewnątrz pod warunkiem utrzymania tektoniki (rozróżnienia) elewacji oraz detalu architektonicznego – z wyjątkiem klatek schodowych budynków przy Al. J. Piłsudskiego 28 i 30 zdobionych dekoracjami, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 5 lit. c - d,

d) realizację okien połaciowych - z wyjątkiem budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 7**;

4) zakazuje się:

a) rozbudowy budynków istniejących - z **zastrzeżeniem pkt 3 lit. a i b**,

b) zabudowy balkonów i loggii.

**§ 20. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące nieczynne zabytkowe cmentarze, wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu:**

1) cmentarz rzymskokatolicki przy ul. Lipowej (teren o symbolu 3.1U,MW) – charakter rozplanowania cmentarza nieczytelny, zabudowany budynkami mieszkalnymi;

2) dawny cmentarz unicki z XVIII w. przy cerkwi p.w. św. Mikołaja Cudotwórcy przy ul. Lipowej 15 (teren o symbolu 3.2UOS) – czytelny charakter rozplanowania (regularny ośmiobok), nagrobki nie występują; zachowane elementy: mur, studnia, zbiornik na wodę święconą, kiosk oraz drewniany krzyż.

**§ 21.** 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**

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

- 1) drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz wydzielone ciągi piesze;
- 2) tereny o symbolach: 1.10KPL,ZP, 2.5.1ZP, 2.5.2.ZP, 3.4KPL,ZP i 4.5ZP;

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) nakazuje się stosowanie nawierzchni ulic z wyróżnieniem jezdni od pozostałych części ulicy (dla pieszych i rowerów) np. kolorem, fakturą nawierzchni lub poprzez zastosowanie krawędzi ograniczających;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) systemu oznakowania SIMB,
  - b) obiektów małej architektury i oświetlenia:
    - ujednoliconych w ramach poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni, wewnątrz urbanistycznych i otoczenia obiektów użyteczności publicznej,
    - o skali i formie dostosowanej do charakteru wewnątrz urbanistycznych,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów plastycznych, czasowych instalacji przestrzennych itp.,
  - d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - e) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się ponadto lokalizację wiat przystanków autobusowych i kiosków – wyłącznie 1 kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych;
- 4) w liniach rozgraniczających ul. Lipowej (2KD-Z/L) dopuszcza się ponadto lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak np.: pawilony i stanowiska sprzedaży ulicznej, gabloty wystawowe – wyłącznie na czas trwania ogólnomiejskich imprez i uroczystości, czasowych wystaw i sezonowych targów ulicznych itp.;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) oraz placów gospodarczych;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych – z wyjątkiem obiektów, o których mowa w **pkt 2 - 5**.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów o symbolach: 1.10KPL,ZP, 2.5.1ZP, 2.5.2ZP, 3.4KPL,ZP i 4.5ZP zostały określone odpowiednio w: **§ 52, § 55, § 65, § 68**.

4. **Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3** (z wyjątkiem terenów o symbolach: 1.5UO, 1.6UO,KX i 3.2UOS):

- 1) jako terenów ogólnodostępnych, z możliwością lokalizacji dojazdów, chodników, zieleni itp. oraz schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych i wejść do lokali usługowych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów – **zgodnie z § 7 ust. 2 oraz ustaleniami szczegółowymi**;
- 2) w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez dostosowanie poziomu ukształtowania terenu;
- 3) z zachowaniem ciągłości ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych:

- w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w **§ 22 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 – za zgodą zarządcy drogi,
- wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości i pracowników,

- b) stosowanie wyłącznie jednego typu (wielkość i kolorystyka) parasoli na terenie ogródka,
  - c) demontaż wszystkich elementów ogródka gastronomicznego po zakończeniu jego działalności sezonowej;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację tymczasowych rozbieralnych podestów drewnianych,
  - b) lokalizację ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem o wysokości do 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych w donicach,
  - c) umieszczanie na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowana tabliczka z logo nie przekroczy 15 % powierzchni przesła,
  - d) umieszczanie napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych wyłącznie na lambrekinach parasoli;
- 3) zakazuje się:
- a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
  - b) stosowania zadaszeń w formie namiotów, rolet i innych,
  - 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**

**§ 24.** 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 – **z wyjątkiem obszarów i budynków objętych ochroną, o których mowa w rozdziale 3 oraz drzewa objętego prawną formą ochrony, o którym mowa w § 11 pkt 3.**

## **Rozdział 6**

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

- § 25.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem przestrzeni publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.
3. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
4. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
5. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

**§ 26.** Na terenie objętym planem **ustala się ograniczenie wysokości zabudowy oraz urządzeń budowlanych i instalacji, w tym lokalizowanych na dachach budynków, do rzędnej terenu 196 m n. p. m.**

**§ 27.** Na obszarze objętym planem **dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe tj. usługi nie powodujące przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normowe określone w przepisach odrębnych.**

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



- 1) obiektów obsługi komunikacji: stacji paliw płynnych i gazowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni oraz warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych – z wyjątkiem terenu 3.2UOS;
- 4) garaży typu „blaszak”;
- 5) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
  - a) obiektów, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 2 - 4,
  - b) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 23.

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

- 1) dla sieci wodociągowej (obustronnie od osi sieci):
  - a) o średnicy od Dn 100 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 300 do Dn 500 włącznie – 4,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 500 – 6,0 m;
- 2) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej (obustronnie od osi sieci):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 300 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłych – obustronnie po 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłej;
- 4) dla gazociągów, kabli energetycznych, telekomunikacyjnych i innych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z właścicielem sieci, lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

**§ 30. W zakresie obrony cywilnej:**

- 1) nakazuje się zapewnić możliwość wykonania, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, ukryć w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób i usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników;
- 2) ustala się:
  - a) awaryjne ujęcia wody pitnej – z istniejącej studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu do budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m zlokalizowane przy ul. Malmeda 13 (na obszarze opracowania) oraz przy ul. Żytniej 11 i ul. Proletariackiej 3 - 5 (poza obszarem opracowania),
  - b) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejące syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m, zlokalizowane:
    - na budynkach położonych przy ul. Św. Mikołaja 1 oraz przy ul. Lipowej 16 (na obszarze opracowania),
    - na budynkach położonych przy ul. Zamenhofs 13 oraz przy ul. Włókienniczej 16A (poza obszarem opracowania),

- c) trasę przelotową zapewniającą sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia ulicami: Al. J. Piłsudskiego (1KD-Z) i Kalinowskiego (3KD-Z),
  - d) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) nie ustala się lokalizacji bezpiecznych tras przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

§ 31. 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

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

- 1) ulice układu podstawowego: Al. J. Piłsudskiego (1KD-Z), ul. Lipowa (2KD-Z/L), ul. K. Kalinowskiego (3KD-Z) oraz ulice położone poza granicami planu: Grochowa, W. Liniarskiego i I. Malmeda;
- 2) ulice układu obsługującego: ul. projektowana (4KD-L), ul. dr I. Białówny (5KD-L), ul. Nowy Świat (6KD-L), ul. Piotrkowska (7KD-L), ulica bez nazwy (8KD-L), ul. Św. Mikołaja (9KD-L);
- 3) pozostałe drogi wewnętrzne: od 10KDW do 20KDW oraz ciągi piesze: od 21KP do 23KP.

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

#### § 33. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

- 1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **1KD-Z – Al. J. Piłsudskiego** – ulica zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających od 44,0 m do 49,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu) z jezdnią 2x3 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa,
  - b) **2KD-Z/L – ul. Lipowa** – ulica zbiorcza, docelowo lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających od 25,0 m do 34,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe, sukcesywnie planowana do etapowego wyłączenia z ruchu,
  - c) **3KD-Z – ul. K. Kalinowskiego** – ulica zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających od 20,0 m do 27,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu, docelowo 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa oraz miejsca postojowe,
  - d) **4KD-L – ulica projektowana** – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 16,5 m do 36,5 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
  - e) **5KD-L – ul. dr I. Białówny** – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,5 m do 24,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
  - f) **6KD-L – ul. Nowy Świat** – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,5 m do 28,5 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
  - g) **7KD-L – ul. Piotrkowska** – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 12,5 m do 16,5 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - h) **8KD-L – ulica bez nazwy** – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 16,5 m do 20,5 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
  - i) **9KD-L – ul. Św. Mikołaja** – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 15,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe;

- 2) **dróg wewnętrznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami od 10KDW do 20KDW, o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 13,5 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) oraz placów gospodarczych;
- 3) **ciągów pieszych** oznaczonych na rysunku planu symbolami: 21KP, 22KP oraz 23KP, o szerokości w liniach rozgraniczających wg odczytu geometrycznego na rysunku planu.

2. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych i wewnętrznych pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

**§ 34. 1.** Na całym obszarze objętym planem miejsca postojowe, jako zasadę, ustala się w strefie płatnego parkowania, w tym na parkingach ogólnodostępnych, bez określania wskaźnika – **z zastrzeżeniem ust. 2 i ustaleń szczegółowych.**

2. **Miejsca postojowe dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** dodatkowo dopuszcza się na własnym terenie (działce) oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, bez określania wskaźnika.

3. **Miejsca postojowe dla usług zlokalizowanych w istniejącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** ustala się w strefie płatnego parkowania.

**4. Ustala się następujące wskaźniki urządzenia miejsc postojowych:**

- 1) nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) hotele – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - e) opieka zdrowotna - 2 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) teatry i kina – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc,
  - g) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - h) szkoły wyższe – 10 miejsc postojowych na 100 studentów i 20 miejsc postojowych na 100 pracowników;
- 3) usługi inne niż wymienione w **pkt 2** – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) do obliczania powierzchni użytkowej, o której mowa w **pkt 2 i 3**, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

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

## **Rozdział 9**

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

**§ 35. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w pasach drogowych dróg publicznych i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury, zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenów,

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 tą infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

- a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu sieci ogólnomiejskich pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu.

### § 36. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest ogólnomiejska sieć wodociągowa, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu,
- b) bezpośrednie zasilanie w wodę: z istniejącej magistrali wodociągowej Dn 400 mm przebiegającej w ul. I. Malmeda, magistrali wodociągowej Dn 300 mm przebiegającej w Al. J. Piłsudskiego, sieci wodociągowej Dn 160 mm w ul. Lipowej oraz z 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 określone w przepisach odrębnych,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody w sytuacjach awaryjnych, klęsk żywiołowych lub pożarów, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych.

### § 37. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) podstawowym odbiornikiem ścieków komunalnych jest ogólnomiejska sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu,
- b) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu;

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

### § 38. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) ustala się, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest grunt oraz rzeka Biała, zlokalizowana poza granicami planu, zgodnie poniższymi zasadami:

- a) wody deszczowe o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia – **układ czysty**) należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu lub systemów kanalizacji deszczowej,
- b) zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe (z terenów dróg, parkingów oraz terenów usługowych i innych zanieczyszczonych – **układ brudny**) należy odprowadzać:
  - do gruntu wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach,
  - do systemów kanalizacyjnych określonych w **pkt 2**;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, które nie zostały odprowadzone do gruntu, zgodnie z zasadami określonymi w **pkt 1**:

- a) do istniejącej i projektowanej ogólnomiejscowej kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) innych systemów kanalizacji deszczowej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania wód opadowych określone w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się:

- a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w ciepło są ogólnomiejscowe sieci ciepłownicze – wodna i parowa, doprowadzające energię ze źródeł położonych poza terenem objętym planem, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu i poniższymi zasadami,
- b) doprowadzenie ciepła z ogólnomiejscowych istniejących sieci ciepłowniczych (2\*Dn 300 mm i 2\*Dn 400 mm) zlokalizowanych wzdłuż ul. Częstochowskiej i Al. J. Piłsudskiego oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
- c) doprowadzenie pary z ogólnomiejscowej sieci parowej zlokalizowanej poza zakresem planu;

2) dopuszcza się:

- a) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii,
- b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
  - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
  - spalania gazu ziemnego – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

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

1) ustala się:

- a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w gaz jest ogólnomiejscowa sieć gazowa zasilana gazem ziemnym z systemu gazowniczego poza obszarem planu, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu,
- b) doprowadzenie gazu z istniejącej i projektowanej ogólnomiejscowej sieć gazowej niskiego ciśnienia zlokalizowanej w sąsiadujących ulicach, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu;

2) dopuszcza się doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-3, 110/15kV RPZ-ECII i rozdzielni średniego napięcia RS-7 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnetrzowych Nr 639, 96, 236, 122, 59, 27, 835, 836 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- c) zasilanie stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu sieci rozdzielczej SN osiedla,
- d) 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 bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

- b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach określonego terenu (przedstawiona na rysunku planu lokalizacja na charakter orientacyjny).

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

- 1) ustala się:
- a) rozwiązanie obsługi odbiorców stacjonarnych w oparciu o istniejące i projektowane centrale za pośrednictwem istniejącej i projektowanej magistralnej sieci kanalizacji teletechnicznej oraz rozdzielczej sieci kanalizacji kablowej i kabli doziemnych,
  - b) zapewnienie usługi bezprzewodowej poprzez istniejące i projektowane stacje bazowe telefonii cyfrowej oraz sieci internetowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież:
- a) wolno stojących (t.j. nie umieszczanych na budynkach),
  - b) lokalizowanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei ul. Lipowej,
  - c) lokalizowanych w wyznaczonych w planie osiach urbanistycznych i kompozycyjnych.

### **Rozdział 10**

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

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

### **Rozdział 11**

#### **Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

§ 44. Dla całego obszaru objętego planem nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości z tego tytułu.

## **DZIAŁ III**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1MW,U, 1.2MW,U oraz 1.3MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

1) **w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych usługi:**

- a) **ustala się w parterze i w piwnicy** (istniejące lokale usługowe w adaptowanych schronach), **z zastrzeżeniem lit. c,**
- b) **dopuszcza się w drugiej kondygnacji nadziemnej** wyłącznie pod warunkiem skomunikowania ww. lokalu usługowego schodami wewnętrznymi poprzez lokal usługowy na parterze,
- c) dopuszcza się w parterze budynku położonego przy ul. Nowy Świat 7A (teren 1.2MW,U) - wyłącznie pod warunkiem realizacji wejść do lokali usługowych bezpośrednio z przestrzeni publicznej;

2) **w budynkach przy Al. J. Piłsudskiego 20/1 i 20/3** (część terenów 1.1MW,U i 1.2MW,U) - **co najmniej w parterze budynku;**

3) **budynki przy Al. J. Piłsudskiego 20B oraz przy ul. Nowy Świat 17** (część terenów 1.1MW,U i 1.3MW,U wyznaczone liniami wydzielenia wewnętrznego „A”) **przeznacza się w całości pod usługi, z zakazem usług z zakresu handlu i gastronomii.**

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, znajdują się: **budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynki objęte częściową ochroną**, oznaczone na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynków w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.**

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 30 %, maksimum 65 %, przy czym:

- dla części terenu 1.1MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – maksimum 75 %,
- dla części terenu 1.3MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego: „A” – maksimum 70 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – nie określa się,

c) wysokość zabudowy – minimum nie określa się, maksimum 16,0 m, przy czym na części terenu 1.3MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie wyżej niż wysokość budynku istniejącego przy ul. Nowy Świat 17,

d) dachy – płaskie, przy czym:

- w zabudowie na części terenu 1.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – dopuszcza się dach wielospadowy o nachyleniu połaci maksimum 35°,
- w zabudowie na części terenu 1.3MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym przy ul. Nowy Świat 17,

e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34;**

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną od dróg wewnętrznych: 10KDW, 11KDW, 12KDW i 13KDW oraz od dróg publicznych – z wyjątkiem Al. J. Piłsudskiego (1KD-Z) i ul. Częstochowskiej (poza granicami planu),

b) zagospodarowanie części terenów: 1.1MW,U, 1.2MW,U i 1.3MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „ZP” w formie zieleni urządzonej oraz zachowanie i ochronę istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11,**

c) **zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2,** przy czym dopuszcza się:

- wejścia do budynków na częściach terenów 1.1MW,U i 1.2MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – wyłącznie od drogi wewnętrznej 10KDW, pozostałe istniejące wejścia do budynków jedynie jako ewakuacyjne i przeciwpożarowe,
- na terenie 1.1MW,U w budynku przy Al. J. Piłsudskiego 16 – maksimum 4 podesty (1 podest obsługujący wszystkie lokale usługowe znajdujące się w 1 segmencie budynku wyznaczonym różnicą wysokości w elewacji budynku) docelowo połączone w 1 podest, z wyjątkiem wejść do lokali położonych w szczycie budynku od strony ul. projektowanej (4KD-L), do których schody wejściowe dopuszcza się wyłącznie wewnątrz budynku lub w jego wnęce,
- na terenie 1.1MW,U w budynku przy Al. J. Piłsudskiego 20 – maksimum 3 podesty (1 podest obsługujący wszystkie lokale usługowe znajdujące się na części wyznaczonej istniejącymi wejściami do klatek schodowych),
- na terenie 1.1MW,U w budynku przy Al. J. Piłsudskiego 20A – maksimum 3 podesty docelowo połączone w 1 podest,
- na terenach: 1.2MW,U i 1.3MW,U w budynkach przy Al. J. Piłsudskiego 22 i 24 – z wyjątkiem wejść do lokali usługowych lokalizowanych w szczycie budynku – maksimum 3 podesty (1 podest obsługujący wszystkie lokale usługowe znajdujące się na części wyznaczonej istniejącymi wejściami do klatek schodowych), z nakazem dostosowania do powyższych wymogów strefy wejścia do istniejących lokali usługowych w ww. budynkach,
- na terenie 1.2MW,U przy ul. Nowy Świat 7 i 7A – docelowo 1 podest w każdym z budynków,
- schody wejściowe do lokali usługowych w budynku położonym przy ul. Nowy Świat 13 (teren 1.3MW,U) wyłącznie wewnątrz budynku lub w jego wnęce, przy czym wejścia do usług dopuszcza się wyłącznie od strony ul. Nowy Świat oraz drogi wewnętrznej 11KDW;

3) dopuszcza się:

a) **rozbudowę budynków przy Al. J. Piłsudskiego 20/1 i 20/2 w ramach części terenu o symbolu 1.1MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”:**

- z zachowaniem i wkomponowaniem w nową zabudowę ściany frontowej budynku istniejącego (południowo – wschodnia elewacja) oraz ściany pokrytej dekoracjami, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 5 lit. a,
- jako połączonych z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy Al. J. Piłsudskiego 20, z zaakcentowaniem odrębności ww. brył np. rodzajem i kolorem materiałów wykończenia elewacji z zewnątrz, cofnięciem, wnęką, bądź zróżnicowaniem wysokościowym łącznika istniejącego i projektowanego budynku;

b) **zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku przy ul. Nowy Świat 17 na części terenu o symbolu 1.3MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:**

- z utrzymaniem wysokości, formy dachu i nachylenia połaci dachowych budynku istniejącego,
- z głównym wejściem do budynku od strony ul. Nowy Świat,
- o współczesnej formie architektonicznej, nawiązującej podziałami elewacji do budynku istniejącego, z zastosowaniem współczesnych materiałów budowlanych,

c) budowę wiatrołapów – z uwzględnieniem ustaleń § 8 oraz z zakazem ich realizacji w budynku przy ul. Nowy Świat 13 (punktowiec na terenie o symbolu 1.3MW,U),

d) budowę parkingów podziemnych,

e) lokalizację budynków po granicy działek;

4) zakazuje się:

a) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c oraz pkt 3 lit. a - c,

b) grodzenia terenu.

**§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.4MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w budynku przy ul. Nowy Świat 11 usługi:

1) ustala się w parterze budynku;

2) **dopuszcza się w drugiej kondygnacji nadziemnej** wyłącznie pod warunkiem skomunikowania ww. lokalu usługowego schodami wewnętrznymi poprzez lokal usługowy na parterze;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się: **budynek wpisany do rejestru zabytków oraz budynki objęte pełną ochroną**, oznaczone na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynków w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.**

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 35 %, maksimum 60 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – 15 %,
- dla pozostałej części terenu – nie określa się,

c) wysokość zabudowy – minimum nie ustala się, maksimum:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie wyżej niż wysokość budynku istniejącego przy ul. Nowy Świat 9,



- na części terenu położonej poza linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 14 m,  
**z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,**

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34**, przy czym:

- dla zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – na własnym terenie według wskaźników zawartych w **§ 34 ust. 4**,

- dla pozostałej zabudowy – w granicach terenu i w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej 11KDW;

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną od ul. Nowy Świat (6KD-L) i drogi wewnętrznej 11KDW,

b) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – **z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2**, przy czym dopuszcza się rozbudowę parteru budynku położonego przy ul. Nowy Świat 11 w ramach wyznaczonej linii zabudowy nieprzekraczalnej, o maksymalnej wysokości 4 m, realizowaną jako jedno zamierzenie budowlane, z dopuszczeniem etapowania,

c) zabudowę w formie zwartej, z lokalizacją budynków po granicy działek,

d) docelową likwidację budynku tymczasowego – kiosku zlokalizowanego przy budynku przy ul. Nowy Świat 11;

3) dopuszcza się:

a) realizację przejścia bramowego w parterze budynku położonego przy ul. Nowy Świat 11 w miejscu wskazanym na rysunku planu,

b) budowę wiatrołapów – z uwzględnieniem ustaleń **§ 8**;

4) zakazuje się:

a) rozbudowy istniejących budynków, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b oraz pkt 3 lit. b,**

b) grodzenia terenu.

**§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.5UO przeznaczają się pod zabudowę usługową z zakresu oświaty wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

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

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

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 15 %, maksimum 25 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 30 %,

c) wysokość zabudowy – minimum 4 m, maksimum 8 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34**;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi wewnętrznej 10KDW;

3) dopuszcza się grodzenie terenu.

**§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.6UO,KX przeznaczają się pod zabudowę usługową z zakresu oświaty oraz parking ogólnodostępny wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

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

- 1) **inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;**
- 2) **usługi z zakresu kultury, administracji oraz gastronomii i handlu – na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” oraz w parterze i suterenie (piwnicy) projektowanej sali gimnastycznej.**

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

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się **budynek objęty częściową ochroną**, oznaczony na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynku w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.**

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

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej: minimum 15 %, maksimum 50 %, przy czym dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 100 %,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 15 %, przy czym dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie określa się,
  - c) wysokość zabudowy – minimum nie określa się, maksimum 12 m, przy czym wysokość zabudowy projektowanej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:
    - minimum 12 m, maksimum 23 m,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (attyki budynku) nie wyżej niż attyka budynku istniejącego na terenie 1.7MW,
    - na części terenu położonej między granicą działki z terenem o symbolu 1.7MW a nieprzekraczalną linią zabudowy na odcinku a'-d' – nie wyżej niż do wysokości 141,70 m npm. ± 1,0 m,
  - d) dachy – płaskie,
  - e) miejsca postojowe – na własnym terenie według wskaźników zawartych w § 34 ust. 4;
- 2) ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu od ulic projektowanych: (4KD-L) i (8KD-L), przy czym główne wjazdy do parkingów wielopoziomowych ustala się od strony ul. projektowanej (4KD-L),
  - b) **przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbudowę istniejącego budynku szkoły:**
    - o nową część połączoną łącznikiem z istniejącym budynkiem szkoły oraz z zabudową planowaną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”,
    - o współczesnej formie architektonicznej, nawiązującą kolorystyką do budynku istniejącego, z dopuszczeniem zastosowania w wykończeniu elewacji z zewnątrz współczesnych materiałów,
    - z dopuszczeniem usług w parterze lub suterenie (piwnicy) sali gimnastycznej, dostępnych bezpośrednio od ul. projektowanej (4KD-L),
  - c) **zabudowę na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:**
    - w formie zwartej, z lokalizacją budynków po granicy działek,
    - z lokalizacją głównych wejść od ul. projektowanych: (8KD-L) i (4KD-L),
    - z zastrzeżeniem, że nieprzekraczalna linia zabudowy na odcinkach: a'-d' oraz a-c dotyczy wyłącznie części budynku powyżej wysokości 141,70 m npm.,
  - d) **realizację ogólnodostępnych parkingów wielopoziomowych:**
    - w pierwszym etapie zagospodarowania terenu,

- docelowo funkcjonujących o łącznie, realizowanych jako jedno zamierzenie budowlane, z dopuszczeniem etapowania,
- na części terenu terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” o minimum 3 kondygnacjach, na pozostałej części terenu o minimum 2 kondygnacjach,
- o minimum 300 miejscach postojowych łącznie;

3) koncepcja funkcjonalno – przestrzenna zabudowy na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

**§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.7MW przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi wyłącznie w dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynku.**

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 80 %, maksimum – 100 %,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – nie określa się,
- c) wysokość zabudowy – minimum nie określa się, maksimum 21 m, z dominantą w narożniku ul. Nowy Świat (6KD-L) i ul. (8KD-L) – maksimum do 23 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34;**

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenów - od otaczających dróg publicznych,
- b) zabudowę w formie zwartej, z lokalizacją budynków po granicy działek.

**§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.8MW przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym owa w ust. 1, **jako przeznaczenie uzupełniające usługi:**

1) **ustala się w parterze istniejącej zabudowy – wyłącznie usługi centrotwórcze;**

2) **dopuszcza się w drugiej kondygnacji nadziemnej wyłącznie pod warunkiem skomunikowania ww. lokalu usługowego schodami wewnętrznymi poprzez lokal usługowy na parterze.**

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się **budynek objęty częściową ochroną**, oznaczony na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynku w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.**

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 40 %, maksimum 65 %,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %,
- c) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34;**

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu istniejącymi wjazdami bramowymi od ul. Nowy Świat (6KD-L) i ul. Częstochowskiej (poza granicami planu) oraz od ul. (8KD-L),

- b) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej oraz zachowanie i ochronę istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11**,
  - c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – **z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2**, przy czym schody wejściowe od strony ul. Lipowej (2KD-Z/L) dopuszcza się wyłącznie wewnątrz budynku lub w jego wnętrze, a pochylnie dla niepełnosprawnych wyłącznie jako nachylenie posadzki / spadek w posadzce;
- 3) dopuszcza się budowę wiatrołapów – z uwzględnieniem ustaleń § 8;
- 4) zakazuje się:
- a) rozbudowy istniejących budynków , **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c oraz pkt 3**,
  - b) gradzenia terenu.

**§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.9U przeznaczają się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **zakazuje się usług z zakresu gastronomii.**

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się **budynek ujęty w ewidencji zabytków**, oznaczony na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynku w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.**

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

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:
- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 30 %, maksimum 45 %,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 15 %,
  - c) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34;**
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od ul. projektowanej (8KD-L);
- 3) zakazuje się gradzenia terenu.

**§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.10KPL,ZP przeznaczają się pod przestrzeń publiczną – plac z zielenią urządzonej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

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

- 1) ustala się:
- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 15 %,
  - b) obsługę komunikacyjną terenu od ul. projektowanej (4KD-L),
  - c) realizację ciągu pieszego w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z zapewnieniem dostępu do lokali usługowych zlokalizowanych w parterze budynku przy ul. Nowy Świat 7 i 7A (teren 1.4MW,U) oraz z uwzględnieniem istniejących ciągów pieszych – orientacyjny przebieg przedstawiono na rysunku planu,
  - d) zagospodarowanie terenu z udziałem nasadzeń zieleni ozdobnej w formie kompozycji drzew i krzewów, w tym szpaleru drzew wzdłuż ul. projektowanej (4KD-L);
- 2) dopuszcza się:
- a) budowę nawierzchni utwardzonych i ścieżek,
  - b) lokalizację obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze, oświetlenia oraz rzeźb, akcentów plastycznych itp.;
- 3) zakazuje się:
- a) zabudowy,

b) grodzenia terenu.

**§ 53. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1MW, 2.2MW i 2.3MW przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzone.**

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

- 1) **jako przeznaczenie uzupełniające w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (z wyjątkiem budynków położonych przy ul. I. Malmeda 31 i 31A) usługi:**
  - a) **ustala się w parterach** oraz w piwnicy budynków (istniejące lokale usługowe w adaptowanych schronach),
  - b) **dopuszcza się w drugiej kondygnacji nadziemnej** wyłącznie pod warunkiem skomunikowania ww. lokalu usługowego schodami wewnętrznymi poprzez lokal usługowy na parterze;
- 2) **w budynku przy ul. I. Malmeda 31, jako przeznaczenie uzupełniające, usługi dopuszcza się w piwnicy oraz w parterze budynku** - wyłącznie pod warunkiem skomunikowania ww. lokalu usługowego schodami wewnętrznymi poprzez lokal usługowy w piwnicy;
- 3) **na częściach terenów, o których mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” dopuszcza się budynki w całości usługowe.**

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, znajdują się **budynki objęte częściową ochroną**, oznaczone na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynków w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3**.

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 20 %, maksimum:
    - dla terenów: 2.1MW i 2.2MW – 60 %,
    - dla terenu 2.3MW – 75 %, przy czym dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 70 %,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
    - dla terenów: 2.1MW i 2.2MW – 15 %,
    - dla terenu 2.3MW – 5 %, przy czym dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 25 %,
  - c) wysokość zabudowy – minimum nie określa się, maksimum 16,0 m, przy czym:
    - na części terenu 2.3MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 m, maksimum 15 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (attyki budynku) – nie wyżej niż wysokość górnej krawędzi attyki na budynku przy ul. I. Malmeda 19,
    - na części terenu 2.3MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 20 m,
  - d) dachy – płaskie,
  - e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34;**
- 2) ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenów od ul. Piotrkowskiej (7KD-L), ul. I. Malmeda (poza granicami planu) i dróg wewnętrznych: 14KDW i 15KDW,
  - b) zagospodarowanie części terenów: 2.2MW i 2.3MW, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej oraz zachowanie i ochronę istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11,**

c) utrzymanie formy architektonicznej schodów wejściowych do budynków przy Al. J. Piłsudskiego 28 i 30 wraz z murkami,

d) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – **z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2**, przy czym dopuszcza się:

- schody wejściowe od strony ul. I. Malmeda – wyłącznie wewnątrz budynku lub w jego wnęce  
- z wyjątkiem budynku przy ul. I. Malmeda 33A, w którym istniejące schody i strefę wejścia nakazuje się dostosować do zapisów § 7 ust. 2,

- wejścia do usług w parterze budynków przy Al. J. Piłsudskiego 28 i 30 – wyłącznie przez istniejące wejścia do klatek schodowych od strony ww. ulicy, schody zewnętrzne do lokalu usługowego istniejącego w budynku przy Al. J. Piłsudskiego 30 przeznacza się do rozbiórki, a wejście do ww. lokalu nakazuje się dostosować do ww. wymogów,

- w budynku przy ul. I. Malmeda 19 – rozbudowę parterów usługowych na zasadzie kontynuacji w zakresie maksymalnych gabarytów, stylistyki, kolorystyki i zastosowanych materiałów,

- schody wejściowe do lokali usługowych w budynku położonym przy ul. Piotrkowskiej 4 (teren 2.2MW,U) – wyłącznie wewnątrz budynku lub w jego wnęce, przy czym wejścia do usług dopuszcza się wyłącznie od strony ul. Piotrkowskiej i drogi wewnętrznej 14KDW,

e) zabudowę od strony ul. I. Malmeda w formie zwartej, z lokalizacją budynków po granicy działek;

3) dopuszcza się:

a) budowę wiatrołapów – z uwzględnieniem ustaleń § 8, z zakazem ich realizacji w budynku przy ul. Piotrkowskiej 4 (punktowiec),

b) budowę parkingu podziemnego na części terenu 2.3MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, z dojazdem od drogi wewnętrznej 15KDW;

4) zakazuje się:

a) rozbudowy i nadbudowy budynku istniejącego na części terenu 2.3MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”,

b) rozbudowy istniejących budynków, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d oraz pkt 3 lit. a**,

c) grodzenia terenu.

**§ 54. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.4U przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 30 %, maksimum 50 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %,

c) wysokość zabudowy – minimum 7 m, maksimum 12 m,

d) dachy – płaskie,

e) miejsca postojowe – w granicach terenu (w tym w formie parkingów podziemnych), według wskaźników zawartych **w § 34 ust. 4;**

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi wewnętrznej 14KDW;

3) zakazuje się grodzenia terenu.

**§ 55. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.5.1ZP i 2.5.2.ZP przeznacza się pod przestrzeń publiczną – zielenią urządzoną**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

## 1) ustala się:

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 50 %,
- b) obsługę komunikacyjną terenów od ul. Piotrkowskiej (7KD-L) i ul. Nowy Świat (6KD-L),
- c) zachowanie drzew oznaczonych na rysunku planu – **zgodnie z ustaleniami § 11**,
- d) realizację ciągu pieszego – w powiązaniu z istniejącym ciągiem pieszym oraz zagospodarowaniem otaczających przestrzeni publicznych (orientacyjny przebieg przedstawiono na rysunku planu),
- e) uzupełnienie nasadzeń zieleni o charakterze parkowym, kompozycji drzew i krzewów oraz realizację nawierzchni trawiastych;

## 2) dopuszcza się:

- a) budowę nawierzchni utwardzonych i ścieżek na maksimum 30 % terenu,
- b) lokalizację obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze, oświetlenia oraz rzeźb, akcentów plastycznych itp.;

## 3) zakazuje się:

- a) zabudowy,
- b) grodzenia terenu.

**§ 56. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.7U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i 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 zabudowy.**

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

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

## 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 15 %, maksimum 30 %,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 20 %,
- c) wysokość zabudowy – minimum 7 m, maksimum 16 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – w granicach terenu (w tym w formie parkingów podziemnych), według wskaźników zawartych w **§ 34 ust. 4**;

## 2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od drogi wewnętrznej 17KDW oraz od ul. Piotrkowskiej (7KD-L),
- b) główne wejście do budynku od strony ul. Piotrkowskiej (7KD-L),
- c) wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczny, podkreślając jego osiową kompozycję formą, sposobem usytuowania projektowanego budynku na działce oraz sposobem zagospodarowania terenu,
- d) projektowanie wszystkich elewacji budynku jako eksponowanych, z zakazem stosowania ścian ślepych (tzn. pozbawionych otworów),
- e) koncepcja funkcjonalno-przestrzenna wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

**§ 57. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.6.1MW, 2.6.2MW, 2.6.3MW, 2.8MW oraz 2.9MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **jako przeznaczenie uzupełniające usługi:**

- 1) **ustala się w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych** - z wyjątkiem budynków położonych przy ul. I. Malmeda 13A, 13B, 15A oraz przy ul. Nowy Świat 14/1;
- 2) **dopuszcza się w drugiej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych** wyłącznie pod warunkiem skomunikowania ww. lokalu usługowego schodami wewnętrznymi poprzez lokal usługowy na parterze;
- 3) **co najmniej w parterze zabudowy na częściach terenów: 2.8MW i 2.9MW wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”.**

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, znajduje się **budynek ujęty w ewidencji zabytków oraz budynki objęte częściową ochroną**, oznaczone na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynków w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3**.

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 40 %, maksimum 75 %, przy czym dla terenu 2.9MW – minimum 60 %, maksimum 90 %,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
    - dla terenów: 2.6.1MW, 2.6.2MW i 2.6.3MW – 15 %,
    - dla terenu 2.8MW – 10 %, przy czym dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – nie określa się,
    - dla terenu 2.9MW – nie określa się,
  - c) wysokość zabudowy na części terenu 2.9MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum nie określa się, maksimum 8 m,
  - d) dachy – płaskie,
  - e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34;**
- 2) ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu – od otaczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych: 16KDW i 17KDW,
  - b) zagospodarowanie części terenu 2.8MW wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „ZP2-ZP3” oraz co najmniej 20 % powierzchni wydzielenia wewnętrznego „KX,ZP” w formie zieleni urządzonej oraz zachowanie i ochronę istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11,**
  - c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – **z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2,** przy czym dopuszcza się:
    - jeden, maksimum dwa podesty wspólne dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach poszczególnych budynków, realizowane jako jedno zamierzenie budowlane z dopuszczeniem etapowania – nie dotyczy budynków położonych na części terenów 2.8MW i 2.9MW wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” oraz wnęk (cofnięć) w elewacji budynków przy ul. I. Malmeda o numerach od 11 do 15,
    - schody wejściowe od strony ul. I. Malmeda oraz w budynku położonym na terenie 2.6.1MW – wyłącznie wewnątrz budynku lub w jego wnętrzu,
    - rozbudowę parteru budynku położonego przy ul. I. Malmeda 17 (teren 2.9MW) – o wysokości maksimum 4 m i wysięgu maksimum 3 m, jako nawiązanie do rozbudowy budynku przy ul. I. Malmeda 19 (teren 2.3MW) w zakresie formy architektonicznej i zastosowanych materiałów, z zachowaniem istniejącego przejścia bramowego,
  - d) docelową rozbiorczą istniejących na terenie o symbolu 2.8MW budynków gospodarczych;
- 3) dopuszcza się:



- a) budowę wiatrołapów – z uwzględnieniem § 8, z zakazem ich realizacji w budynku przy ul. Piotrkowskiej 18 (punktowiec na terenie 2.6.1MW),
  - b) budowę garaży podziemnych oraz miejsc postojowych w poziomie terenu na częściach terenu 2.8MW wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP3” oraz „KX,ZP”,
  - c) lokalizację budynków po granicy działek;
- 4) zakazuje się:
- a) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c oraz pkt 3 lit. a - b,
  - b) grodzienia terenu – bramę w przejeździe bramowym na drodze wewnętrznej 17KDW (teren 2.9MW) przeznacza się docelowo do likwidacji.

**§ 58. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.10MW i 2.11MW przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi wyłącznie:

- 1) ustala się w parterze budynków – na terenie o symbolu 2.11MW wyłącznie usługi centrowe oraz w piwnicy budynków (istniejące lokale usługowe w adaptowanych schronach);
- 2) dopuszcza się w drugiej kondygnacji nadziemnej wyłącznie pod warunkiem skomunikowania ww. lokalu usługowego schodami wewnętrznymi poprzez lokal usługowy na parterze.

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, znajduje się **budynek ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynki objęte częściową ochroną**, oznaczony na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynku w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznej elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3**.

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
    - dla terenu 2.10MW - minimum 50 %, maksimum 75 %,
    - dla terenu 2.11MW - minimum 35 %, maksimum 60 %,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – nie określa się,
  - c) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34;**
- 2) ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenów od dróg publicznych - z wyjątkiem ul. Lipowej (2KD-Z/L) oraz od dróg wewnętrznych,
  - b) **zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2**, przy czym schody wejściowe od strony ul. Lipowej (2KD-Z/L) dopuszcza się wyłącznie wewnątrz budynku lub w jego wnęce, a pochylnie dla niepełnosprawnych wyłącznie jako nachylenie posadzki / spadki w posadzce,
  - c) zagospodarowanie części terenów, o których mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej oraz zachowanie i ochronę istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11;**
- 3) dopuszcza się:
  - a) budowę wiatrołapów, z uwzględnieniem ustaleń § 8,
  - b) lokalizację budynków po granicy działki;
- 4) zakazuje się:
  - a) rozbudowy istniejących budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b oraz pkt 3 lit. a,

b) grodzienia terenów.

**§ 59. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.12UZ,U przeznaczony jest pod zabudowę usługową z zakresu opieki zdrowotnej i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 30 %, maksimum 50 %,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – nie określa się,
  - c) wysokość zabudowy – maksimum 16 m,
  - d) dachy – płaskie,
  - e) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych w **§ 34 ust. 4**, w granicach terenu oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych: 18KDW i 19KDW;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od ul. I. Białówny (5KD-L) oraz od dróg wewnętrznych: 18KDW i 19KDW;
- 3) dopuszcza się:
  - a) grodzienie terenu,
  - b) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania i rozbudowę budynku w głąb działki z utrzymaniem symetrii bryły budynku względem osi oznaczonej na rysunku planu.

**§ 60. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.13U przeznaczony jest pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 40 %, maksimum:
    - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – 80 %,
    - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – 70 %,
    - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – 95 %,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – nie określa się,
  - c) wysokość zabudowy – minimum 4,5 m, przy czym:
    - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 19,5 m, kalenica budynku nie wyżej niż w budynku przy ul. I. Malmeda 1,
    - na części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „B” i „C” – maksimum 14 m, kalenica budynku nie wyżej niż w budynku przy ul. I. Malmeda 5,
  - d) dachy:
    - w zabudowie na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – dach mansardowy,
    - w zabudowie na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego: „B” i „C” – wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych maksimum 40°,
  - e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34**, przy czym na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A” i „B” miejsca postojowe również w granicach terenu;
- 2) ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu od drogi wewnętrznej 19KDW i otaczających dróg publicznych,

- b) schody wejściowe od strony ul. I. Malmeda wyłącznie wewnątrz budynku, w jego wnętrzu lub podcieniu,
- c) lokalizację budynków po granicy działek,

d) **zabudowę na części terenu objętej wydzieleniem wewnętrznym „B”:**

- z głównym wejściem do budynku od strony ul. I. Malmeda,
- o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej – nie wyżej niż w budynku przy ul. I. Malmeda 1,
- koncepcja funkcjonalno – przestrzenna wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno –Architektonicznej;

3) zakazuje się:

- a) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,**
- b) grodzienia terenu – istniejące ogrodzenie przeznacza się docelowo do likwidacji.

**§ 61. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.14U przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

**2. W parterze budynku ustala się usługi centrotwórcze.**

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

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

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 60 %, maksimum 95 %,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – nie określa się,
- c) wysokość zabudowy – minimum nie określa się, maksimum do rzędnej 158,0 m npm., przy czym:
  - górna krawędź elewacji - nie wyżej niż górna krawędź attyki budynku istniejącego przy ul. Lipowej 12,
  - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku – maksimum do rzędnej 162,5 m npm.,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – w granicach terenu (w tym w formie parkingu wielopoziomowego), według wskaźników zawartych **w § 34 ust. 4;**

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu – wjazdem od ul. Nowy Świat (6KD-L),
- b) wkomponowanie w nową zabudowę elewacji istniejącego budynku od strony ul. Lipowej (2KD-Z/L) oraz elewacji od ul. Nowy Świat (6KD-L) **co najmniej na odcinku a - b**, z zachowaniem ich tektoniki i kompozycji, z dopuszczeniem:
  - przekształceń w obrębie parteru budynku (witryny sklepowe, wejścia do budynku),
  - odtworzenia w narożniku budynku u zbiegu ulic: Lipowej i Nowy Świat historycznych podziałów elewacji (układ trójosiowy) z pilastrami,
  - odtworzenia pierwotnego wystroju zewnętrznego elewacji z pilastrami, boniowaniem, opaskami okiennymi oraz detalu, z ujednoliceniem podziałów okiennych,
- c) likwidację części budynku położonych poza liniami zabudowy od strony ul. Lipowej (2KD-Z/L) i Nowy Świat (6KD-L),
- d) w wykończeniu elewacji nowo projektowanych części budynku dopuszcza się zastosowanie współczesnych materiałów budowlanych, z dużym udziałem szkła, elementów stalowych i kamienia naturalnego z kontynuacją gzymsu wieńczącego oraz podziałów elewacji istniejącego budynku,
- e) główne wejście do budynku – od ul. Lipowej (2KD-Z/L),

- f) zachowanie ogólnodostępnego ciągu pieszego z przejściem pod arkadami na przedłużeniu ciągu pieszego 23KP – zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem grodzenia,
  - g) fragment nieprzekraczalnej linii zabudowy **na odcinku a' - c'** dotyczy wyłącznie pierwszej kondygnacji nadziemnej (parteru) budynku;
- 3) dopuszcza się:
- a) nadwieszenie drugiej i wyższych kondygnacji zabudowy nad ogólnodostępnym ciągiem pieszym, o którym mowa w **pkt 2 lit. f**,
  - b) nadwieszenie zabudowy powyżej wysokości minimum 4,0 m poza nieprzekraczalną linią zabudowy **na odcinku b - c**, w stronę ulicy Nowy Świat,
  - c) lokalizację reklamy, szyldów oraz neonu – **zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2 pkt 1**,
  - d) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych – **zgodnie z ustaleniami § 23**,
  - e) lokalizację budynków po granicy działek;
- 4) zakazuje się grodzenia terenu.

**§ 62. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.1U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

**2. W parterze budynków położonych wzdłuż ulicy Lipowej (2KD-Z/L) ustala się usługi centrotwórcze.**

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, znajdują się **budynki ujęte w ewidencji zabytków oraz budynki objęte pełną i częściową ochroną**, oznaczone na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynków w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3**.

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

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:
- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 20 %, maksimum 80 %,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 15 %,
  - c) wysokość zabudowy – minimum nie określa się, przy czym:
    - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – w przypadku rozbudowy wysokość budynku nie wyższa niż budynku istniejącego, a główna kalenica nie wyżej niż kalenica budynku istniejącego,
    - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – nie wyżej niż do rzędnej 161,5 m npm.,
    - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – wysokość zabudowy oraz wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – maksimum do rzędnej 166,5 m npm.,
    - garaży i wiatrołapów – maksimum 3,5 m,
  - d) dachy:
    - w budynkach istniejących wzdłuż ul. Lipowej (2KD-Z/L) – w przypadku rozbudowy typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
    - w pozostałych budynkach – płaskie,
  - e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34**, przy czym dla zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – w granicach terenu (w tym w formie parkingów wielopoziomowych i podziemnych), według wskaźników zawartych w **§ 34 ust. 4**;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Św. Mikołaja (9KD-L) oraz istniejącymi wjazdami od ul. Grochowej (poza granicami planu),
- b) zachowanie i ochronę istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11**,
- c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – **z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2**, przy czym schody wejściowe od strony ul. Lipowej (2KD-Z/L) dopuszcza się wyłącznie wewnątrz budynku lub w jego wnęce,
- d) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku przy ul. Św. Mikołaja 8, jego funkcjonalne powiązanie i wkomponowanie w projektowaną zabudowę oraz jego rozbudowę:
  - o współczesnej formie architektonicznej, nawiązującej układem i podziałami do elewacji budynku istniejącego,
  - z zastosowaniem w wykończeniu elewacji zewnątrz: tynku oraz cegły klinkierowej żółtej i czerwonej oraz współczesnych materiałów budowlanych,
  - w przypadku nadbudowy istniejącego budynku nakazuje się wyraźne wyróżnienie nadbudowanej kondygnacji materiałem, z dużym udziałem szkła,
  - koncepcja funkcjonalno – przestrzenna wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;

3) dopuszcza się:

- a) budowę wiatrołapów – z uwzględnieniem ustaleń § 8,
- b) rozbudowę budynków, o których mowa w **ust. 3**, w głąb działki,
- c) lokalizację okien połaciowych lub budowę lukarn o ujednocionej formie i materiale – jako kontynuacja lukarn istniejących, osiowo nad oknami istniejącymi w elewacji frontowej,
- d) budowę parkingów podziemnych i wbudowanych,
- e) lokalizację budynków po granicy działki;

4) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków istniejących przy ul. Św. Mikołaja 6 i 12,
- b) grodzenia terenu.

**§ 63. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.2UOS przeznaczają się pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

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

- 1) **funkcję mieszkaniową bezpośrednio związaną z usługami z zakresu kultu religijnego – np. plebania, dom zakonny;**
- 2) **usługi z zakresu: handlu, kultury, administracji, oświaty oraz obiektów obsługi turystyki i zamieszkania zbiorowego (np. dom pielgrzyma) oraz inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.**

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, znajduje się **budynek wpisany do rejestru zabytków oraz budynki objęte pełną i częściową ochroną**, oznaczone na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynków w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3**.

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

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 20 %, maksimum 60 %,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 15 %, przy czym dla części terenu położonej w granicach dawnego cmentarza (w granicach wyznaczonych ogrodzeniem cerkwi) – nie określa się,
- c) wysokość zabudowy – minimum nie określa się, maksimum:
  - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – do wysokości rzędnej 161,5 m npm.,
  - poza liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – 13 m,
- d) dachy – płaskie,
- e) miejsca postojowe – na własnym terenie (w tym w formie parkingów wielopoziomowych i podziemnych), według wskaźników zawartych w **§ 34 ust. 4**, przy czym miejsca postojowe dla wiernych odwiedzających cerkiew pw. Św. Mikołaja dopuszcza się bilansować na terenie 3.3KX;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Św. Mikołaja (9KD-L) oraz istniejącymi wjazdami poprzez teren o symbolu 3.3KX,
- b) zachowanie i ochronę istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11**,
- c) **zabudowę na części terenu objętej wydzieleniem wewnętrznym „A”:**
  - z uwzględnieniem jej ekspozycji z ul. Liniarskiego (wlot ul. Św. Mikołaja) oraz z ul. K. Kalinowskiego (3KD-Z) poprzez teren 4.5ZP,
  - z dopuszczeniem w wykończeniu elewacji z zewnątrz materiałów współczesnych,
  - o kolorystyce stonowanej pastelowej, zharmonizowanej z kolorystyką budynków objętych ochroną,
  - koncepcja funkcjonalno – przestrzenna wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;

3) dopuszcza się:

- a) wyłącznie przebudowę, zmianę sposobu użytkowania i remont budynków istniejących nie objętych ochroną,
- b) lokalizację budynków po granicy działek, z wyjątkiem granicy z terenem 3.1U,MW **na odcinku a – c**,
- c) grodzenie terenu, z nakazem zachowania istniejącego ogrodzenia cerkwi pw. Św. Mikołaja.

**§ 64. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.3KX przeznaczony jest pod parking ogólnodostępny wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

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

1) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Św. Mikołaja (9KD-L),
- b) budowę nawierzchni bez krawężników i różnicowania wysokości, na jednej płaszczyźnie, z rozróżnieniem strefy pieszej i kołowej np. kolorem lub zastosowanym materiałem, w nawiązaniu do zagospodarowania terenu 3.2UOS i 3.4KPL,ZP,
- c) zachowanie istniejących drzew **zgodnie z ustaleniami § 11**;

2) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – nie określa się;

3) dopuszcza się bilansowanie wymaganych miejsc postojowych dla wiernych odwiedzających cerkiew pw. Św. Mikołaja, zgodnie z ustaleniami **§ 63 ust. 5 pkt 1 lit. e**;

4) zakazuje się:

- a) zabudowy,
- b) grodzenia terenu.

**§ 65. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.4KPL,ZP przeznacza się pod przestrzeń publiczną – plac i 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. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:**

1) ustala się:

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 30 %,
- b) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Liniarskiego (poza granicami planu) oraz ul. Św. Mikołaja (9KD-L),
- c) zachowanie istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11, z zastrzeżeniem lit d**,
- d) zapewnienie ekspozycji położonej na terenie 3.2UOS cerkwi pw. Św. Mikołaja i jej widoczności z pl. Rynek Kościuszki oraz ul. I. Malmeda poprzez:
  - odpowiednie cięcia i kształtowanie koron drzew,
  - zakaz lokalizacji trejaży, pergoli, zadaszeń i innych obiektów budowlanych przesłaniających widok na cerkiew;

2) dopuszcza się:

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

3) zakazuje się:

- a) zabudowy,
- b) grodzenia terenu.

**§ 66. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.1MW, 4.2MW i 4.3MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **jako przeznaczenie uzupełniające usługi:**

1) **ustala się w parterze budynków;**

2) **dopuszcza się w drugiej kondygnacji nadziemnej** wyłącznie pod warunkiem skomunikowania ww. lokalu usługowego schodami wewnętrznymi poprzez lokal usługowy na parterze.

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

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się **budynki objęte częściową ochroną**, oznaczone na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynków w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3**.

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

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 40 %, maksimum 55 %,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 5 %,
- c) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34;**

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenów od otaczających dróg publicznych - z wyjątkiem ul. K. Kalinowskiego oraz od drogi wewnętrznej 20KDW,

b) zagospodarowanie części terenów: 4.1MW oraz 4.3MW wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej oraz zachowanie i ochronę istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11,**

c) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – **z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2,** przy czym ustala się:

- na terenach: 4.2MW i 4.3MW w budynkach przy ul. K. Kalinowskiego 2 i 4 – maksymalnie 4 podesty docelowo połączone w 1 podest – nie dotyczy wejść do lokali usługowych lokalizowanych w szczytach ww. budynków,
- na terenie 4.1MW w budynku przy ul. Grochowej 11 – maksymalnie 4 podesty docelowo połączone w 1 podest,
- na terenie 4.3MW w budynkach przy ul. Św. Mikołaja 7 i 7A – maksymalnie 3 podesty docelowo połączone w 1 podest,
- dopuszcza się lokalizację wejść do lokali usługowych od strony dróg wewnętrznych tj. w szczytach budynków,

d) dopuszcza się budowę wiatrołapów – z uwzględnieniem ustaleń § 8;

3) zakazuje się:

- a) rozbudowy budynków, **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c - d,**
- b) grodzenia terenu.

**§ 67. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.4UO przeznaczają się pod zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej

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

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

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

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się **budynek objęty częściową ochroną,** oznaczony na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynku w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połączy dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.**

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

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 15 %, maksimum 40 %,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 30 %,
- c) dachy – płaskie,
- d) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34** oraz w granicach terenu ;

2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Św. Mikołaja (9KD-L) oraz od drogi wewnętrznej 20KDW,
- b) zachowanie i ochronę istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11,**
- c) podkreślenie osiowej kompozycji zespołu objętego ochroną nasadzeniami zieleni, rozmieszczeniem elementów małej architektury oraz oświetlenia;

3) dopuszcza się przebudowę, zmianę sposobu użytkowania, remont i rozbudowę istniejącego budynku osiowo, z zachowaniem symetrii bryły budynku oraz z utrzymaniem wysokości budynku istniejącego.

**§ 68. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.5ZP przeznaczają się pod przestrzeń publiczną – zielenią urządzonej ,** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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



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

## 1) ustala się:

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 60 %,
- b) obsługę komunikacyjną terenu od ul. K. Kalinowskiego (3KD-Z) oraz ul. Św. Mikołaja (9KD-L),
- c) zachowanie istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11, z zastrzeżeniem lit. d,**
- d) zapewnienie połączeń widokowych z terenem o symbolu 3.2UOS poprzez odpowiednie cięcia i kształtowanie koron oraz zagospodarowanie terenu częściowo niską zielenią urządzoną;

## 2) dopuszcza się:

- a) budowę nawierzchni utwardzonych i ścieżek w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem istniejących ciągów pieszych oraz otaczających przestrzeni publicznych,
- b) lokalizację:
  - obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze, oświetlenia oraz murków, rzeźb, fontann, akcentów plastycznych itp.,
  - sezonowych ogródków gastronomicznych wzdłuż granicy z terenem 4.3MW;

## 3) zakazuje się:

- a) zabudowy,
- b) grodzenia terenu.

**§ 69. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.6U przeznaczony jest pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję mieszkaniową w istniejących budynkach na części terenu objętej wydzieleniem wewnętrznym „B”.**

3. **Część terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „A”, jest przeznaczona pod lokalizację inwestycji celu publicznego.**

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

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się **budynki wpisane do rejestru zabytków**, oznaczone na rysunku planu. W odniesieniu do ww. budynków w zakresie wysokości budynku, typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz wystroju zewnętrznego elewacji **obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.**

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

## 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz intensywność zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 30 %, maksimum:
  - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – 50 %,
  - dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – 65 %,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 10 %,
- c) wysokość zabudowy – minimum nie określa się, maksimum 16 m, z zastrzeżeniem **pkt 3 lit. b,**
- d) dachy – płaskie oraz wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych maksimum 42°, w przypadku rozbudowy typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
- e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34** oraz na własnym terenie;

## 2) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu od ul. Św. Mikołaja (9KD-L) ul. K. Kalinowskiego (3KD-Z) oraz od ul. Liniarskiego (poza granicami planu),
- b) zachowanie i ochronę istniejących drzew – **zgodnie z ustaleniami § 11;**

## 3) dopuszcza się:

- a) przebudowę, zmianę sposobu użytkowania, remont i rozbudowę istniejących budynków,
- b) **przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania budynku położonego na części terenu objętej wydzieleniem wewnętrznym „A”, jego powiązanie z nową zabudową oraz rozbudowę:**
- o wysokości maksimum 12,0 m, wysokość górnej krawędzi elewacji projektowanego budynku – nie wyżej niż górna krawędź gzymsu wieńczącego tzn. poniżej attyki budynku istniejącego,
  - o współczesnej formie architektonicznej, nawiązującej podziałami elewacji do budynku istniejącego,
  - z zastosowaniem w wykończeniu elewacji z zewnątrz współczesnych materiałów budowlanych, z dużym udziałem szkła,
  - o kolorystyce zharmonizowanej z kolorystyką budynku istniejącego,
- c) lokalizację budynków po granicy działek,
- d) grodzenie terenu, przy czym ogrodzenia od strony dróg publicznych dopuszcza się wyłącznie w przerwach między budynkami, w licu budynku.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

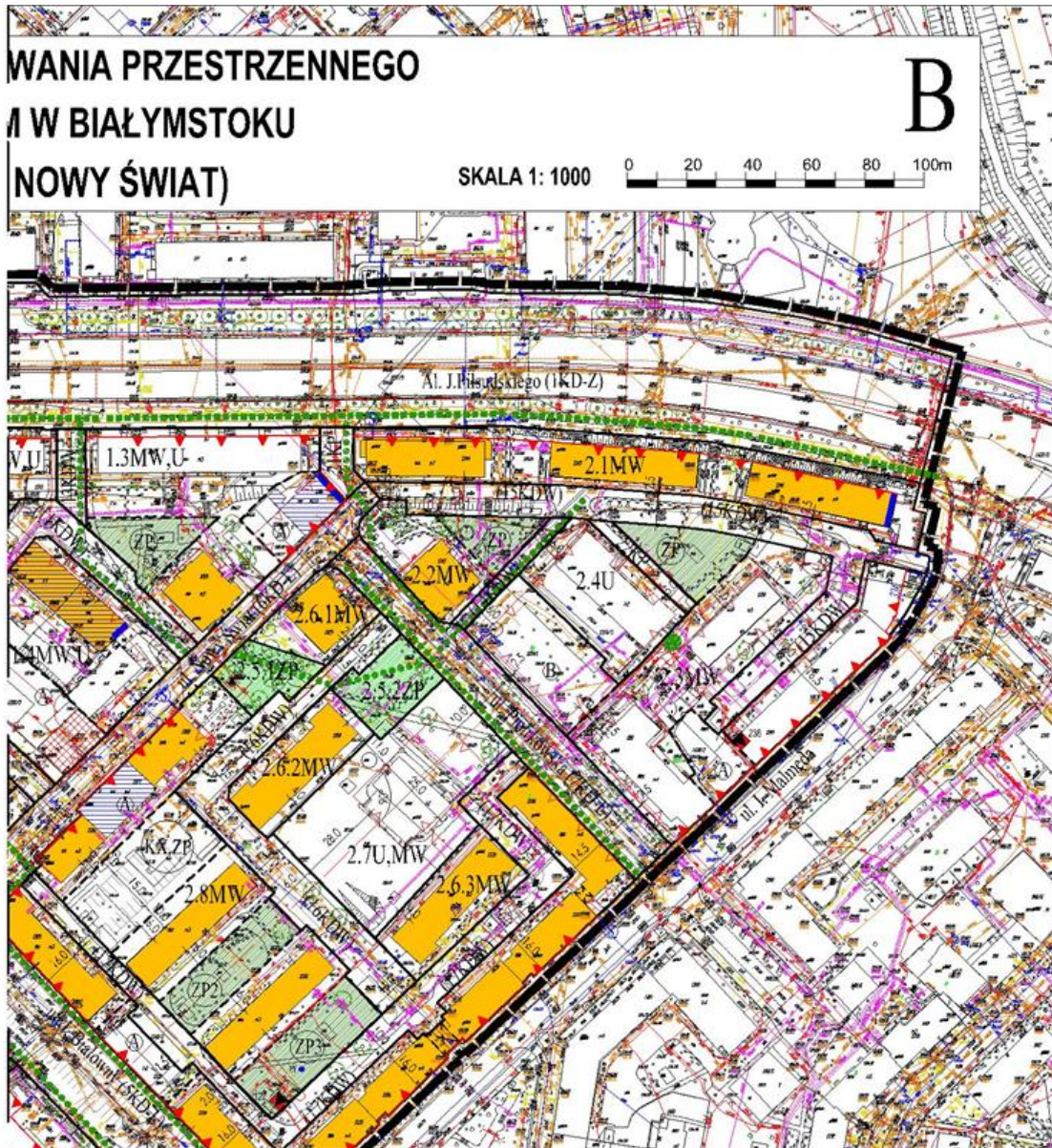
**§ 70.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

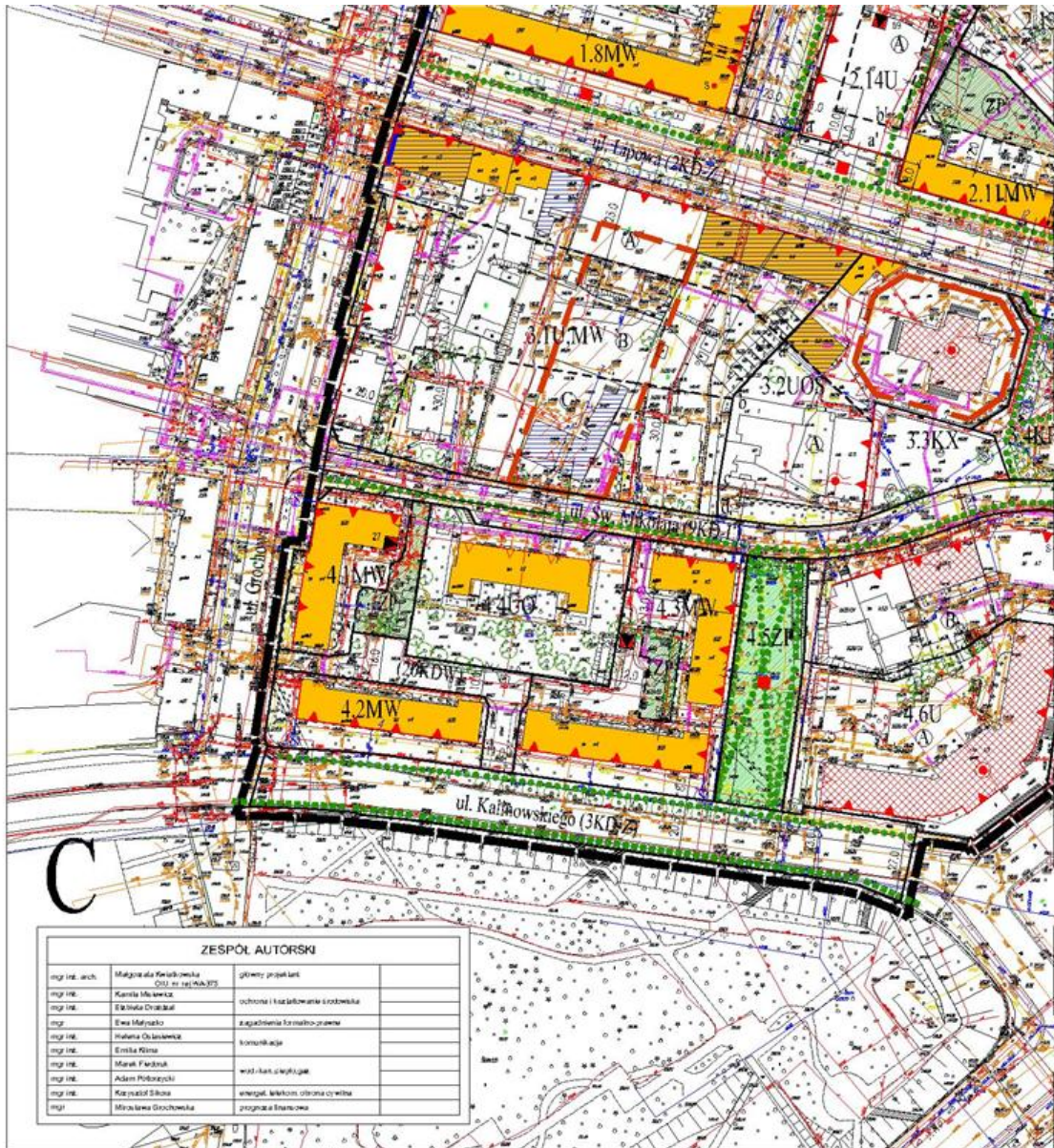
**§ 71.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady  
Włodzimierz Leszek Kusak**



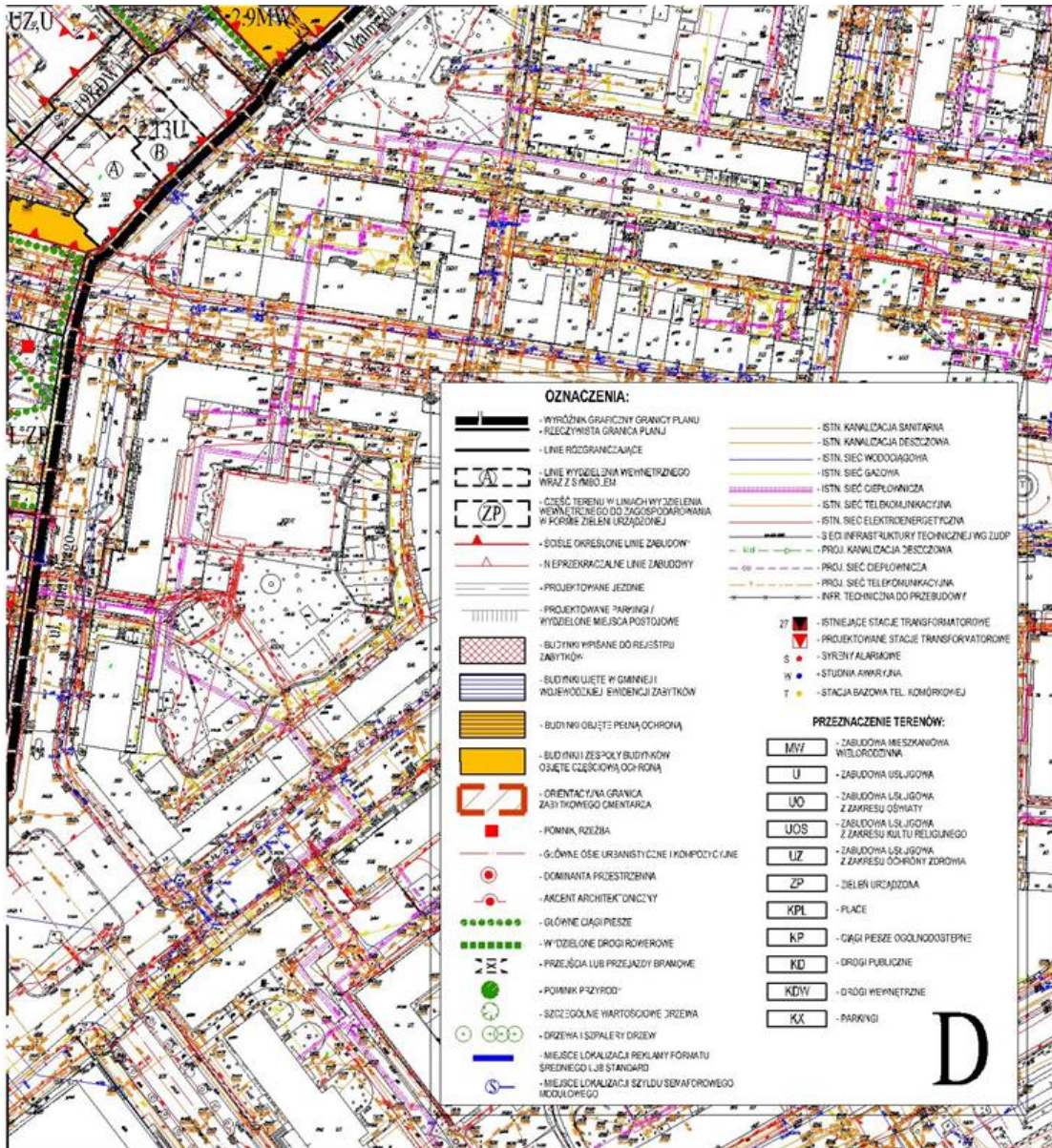






**ZESPÓŁ AUTORSKI**

mgr inż. arch.	Magnolia Kwiatkowska OU nr. 141/NA/25	główny projektant	
mgr inż.	Kamila Muszyńska	ochrona i zagospodarowanie zieleni	
mgr inż.	Elżbieta Chwałka	zagospodarowanie formacji gruntu	
mgr.	Ewa Małyńsko	komunikacja	
mgr inż.	Justyna Osłonka	instalacje elektryczne	
mgr inż.	Emilia Kłosa	instalacje wodno-kanalizacyjne	
mgr inż.	Marek Fiedziak	energetyka, instalacje ogrzewania centralnego	
mgr inż.	Adam Piłkiewicz	projektowanie	
mgr inż.	Krzysztof Sikora	projektowanie	
mgr	Mirosława Grochowska	projektowanie	

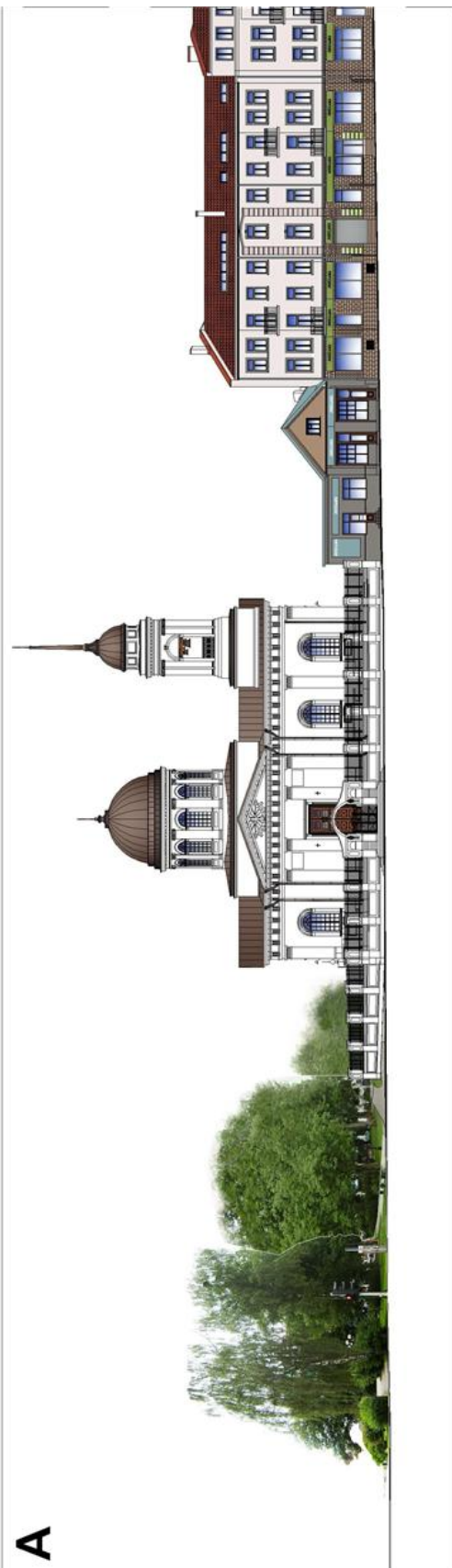


**Załącznik Nr 2** do uchwały Nr XXXVII/454/12

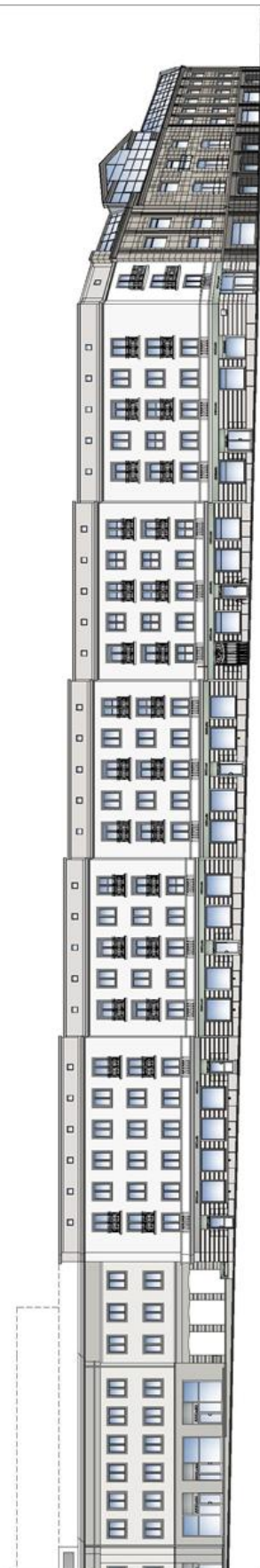
Rady Miasta Białystok  
z dnia 17 grudnia 2012 r.







**B**



**PIERZEJA PÓŁNOCNA UL. LIPOWEJ**

Skala 1:200

**B**



**PIERZEJA POŁUDNIOWA UL. LIPOWEJ**

Skala 1:200

**Załącznik Nr 3** do uchwały Nr XXXVII/454/12

Rady Miasta Białystok  
z dnia 17 grudnia 2012 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

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

- 1) rezygnacji z ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2.14U lokalizacji budynku po granicy działek;
- 2) wykreślenia możliwości rozbudowy budynku na terenie 2.14U z lokalizacją budynku po granicy działek;
- 3) wykreślenia terenu o symbolu 1.10KPL,ZP z wymienionych w § 22 ust. 1 pkt 2 przestrzeni publicznych lub wyłączenia możliwości lokalizacji obiektów małej architektury, wiat, kiosków i ogródków gastronomicznych na tym terenie;
- 4) przeznaczenia terenu 2.7U pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną;
- 5) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 2.7U do 23 m;
- 6) zmiany zapisu § 46 ust. 5 pkt 2 lit. b z: „o maksymalnym wysięgu poza linię zabudowy wynoszącym 3 m” na: „w ramach nieprzekraczalnej linii zabudowy”;
- 7) dopuszczenia w ustaleniach projektu planu docieplenia z zewnątrz (termomodernizacji) budynku położonego przy ul. Nowy Świat 4;
- 8) dopuszczenia odtworzenia elewacji istniejącego budynku położonego na terenie 2.14U przy ul. Lipowej 12 od strony ul. Lipowej oraz elewacji od strony ul. Nowy Świat co najmniej na odcinku a-b;
- 9) zwiększenia części terenu 2.14U wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A”;
- 10) usunięcia z załącznika graficznego do projektu planu dwóch nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony wschodniej i północnej terenu 2.14U;
- 11) zmiany maksymalnej wysokości zabudowy na terenie o symbolu 3.1U,MW z rzędnej 161,5 m npm na rzędną 167,5 m npm;
- 12) przeznaczenia w planie lokalu nr 16 położonego w parterze budynku przy ul. Nowy Świat 7A pod funkcje mieszkaniowe;
- 13) uwzględnienia potrzeb mieszkańców w pobliskich parkingach ogólnodostępnych poprzez wydzielenie i oznaczenie części parkingów lub pasów pobliskich ulic do wykorzystania tylko przez mieszkańców sąsiadujących bloków oraz przeznaczenie terenów ZP w całości pod zieleń zagospodarowaną.

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

- 1) rezygnacji z ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 2.14U od strony granicy z terenem o symbolu 2.11MW i ciągiem pieszym 23KP;
- 2) przesunięcia linii zabudowy na działkach numer geod. 1314/4 i 1314/3 na odległość 3 m od granicy działki nr geod. 1320 i 1319/1, z zachowaniem ciągu pieszego łączącego ul. Lipową z ul. dr I. Białówny;
- 3) przeznaczenia działki nr geod. 1319/1 w całości do zagospodarowania łącznie z budynkiem przy ul. Lipowej 12 i nie przeznaczania jej w części na powiększenie terenu o symbolu 2.12UZ,U;
- 4) zapewnienia przejścia między budynkami przy ul. Lipowej 12 i 14 (oznaczonego jako 23KP);
- 5) zachowania istniejącego pasa zieleni wzdłuż budynku przy Al. J. Piłsudskiego 20A i 16 przy budowie ulicy projektowanej (4KD-L);

- 6) wyburzenia budynku przy Al. J. Piłsudskiego 20B i przeznaczenia przedmiotowego terenu do zagospodarowania łącznie z budynkiem przy Al. J. Piłsudskiego 20A i 16;
- 7) wykluczenia możliwości budowy garaży podziemnych na części terenu 2.8MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego KX,ZP;
- 8) dokonania analizy sposobu użytkowania terenów między zabudową mieszkaniową w odniesieniu do liczby mieszkańców, zapotrzebowania funkcjonalnego i istniejącego układu komunikacyjnego oraz określenia wytycznych podziału terenu w sposób zabezpieczający interesy i potrzeby wszystkich mieszkańców w ramach odrębnych wspólnot mieszkaniowych;
- 9) niezgodności rozwiązań projektu planu z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 10) modernizacji odcinka ulicy między ul. Nowy Świat i Częstochowską z zachowaniem zieleni w jak największym stopniu oraz zmniejszenia ilości parkingów lub takiej ich lokalizacji wraz z otuliną zieleni, aby nie stwarzały nadmiernego obciążenia dla mieszkańców;
- 11) dopuszczenia usług wyłącznie w parterach budynków położonych na terenie 2.8MW;
- 12) zmiany przebiegu na terenie 2.14U ściśle określonej linii zabudowy na odcinku a-b i nieprzekraczalnej linii zabudowy na odcinku b-c od strony ulicy Nowy Świat;
- 13) zmiany przebiegu na terenie 2.14U ściśle określonej linii zabudowy od strony ul. Lipowej;
- 14) zmiany na załączniku graficznym przebiegu linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 2.14U i 6KD-L, a także linii zabudowy ściśle określonej od strony granicy ulicy Nowy Świat, tak aby linie te przebiegały po granicy własności działek o numerach ewid. gr. 1314/1, 1314/2 i 1314/4 z pasem drogowym ulicy Nowy Świat (działka o numerze ewid. gr. 1313/2);
- 15) zmiany na załączniku graficznym przebiegu linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami 2.14U i 2.10MW oraz 2.14U i 18KDW, tak aby ta linia przebiegała po północnej granicy własności działek o nr ewid. 1314/3 i 1314/4 z działkami sąsiednimi;
- 16) zwiększenia na załączniku graficznym części terenu 2.14U oznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A”, tak aby przebiegała ona po liniach rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami 2.10MW, 18KDW, 2.12UZ,U i 2.11MW – bez jej korekty od strony ulic Nowy Świat i Lipowej;
- 17) usunięcia z załącznika graficznego dwóch nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony wschodniej i północnej terenu oznaczonego symbolem 2.14U;
- 18) zmiany maksymalnej wysokości zabudowy na części terenu 2.14U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” z 162,5 m npm na 165m npm.;
- 19) zmiany w § 61 ust. 4 pkt 1 lit. c tiret 2 maksymalnej wysokości zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” z 162,5 m npm na 164 m npm;
- 20) likwidacji terenu oznaczonego symbolem 23KP – ciąg pieszy oraz włączenia tego obszaru do terenu o symbolu 2.14U;
- 21) wykreślenia ciągu pieszego 23KP z § 33 ust. 1 pkt 3 oraz z § 32 ust. 1 pkt 3;
- 22) wykreślenia § 61 ust. 4 (poprzednio 3) pkt 2 lit. f i g oraz § 61 ust. 4 (poprzednio 3) pkt 3 lit. a;
- 23) wykreślenia z § 61 ust. 3 pkt 2 lit. c;
- 24) zmiany zapisu o dominującej funkcji terenu o symbolu 3.1U,MW z usługowej na mieszkaniową wielorodzinną;
- 25) wykreślenia z § 13 pkt 3 terenu o symbolu 1.10KPL,ZP;
- 26) wykreślenia z § 52 ust. 3 pkt 2 lit. b słów: „obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze”;
- 27) dodania do § 52 ust. 3 pkt 3 lit. c słów: „sezonowych ogródków gastronomicznych”;
- 28) dodania w ustaleniach dla terenu o symbolu 1.2MW,U zapisu: „w budynkach przy ul. Nowy Świat 7 i 7A zakazuje się usług z zakresu handlu i gastronomii”;

- 29) ustalenia w § 52 ust. 3 pkt 1 lit. a minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30 % w formie nawierzchni trawiastych bezpośrednio przy budynku oraz nasadzeń drzew i krzewów od strony jezdni i parkingu;
- 30) umożliwienia podniesienia dachu i zwiększenia nachylenia połaci dachowych w budynku przy ul. Nowy Świat 4 w celu poprawy odprowadzenia wód opadowych i topniejącego śniegu;
- 31) umożliwienia nadbudowy kamienicy przy ul. Nowy Świat 4 o 1,5 kondygnacji lub podniesienia istniejącego dachu o ok. 1,5 m;
- 32) zamurowania na cele mieszkalne bramy w parterze budynku;
- 33) rozbieżności ustaleń projektu planu z priorytetami Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku oraz Prognozą oddziaływania na środowisko na lata 2012 - 2020;
- 34) przesunięcia linii zabudowy na terenie 2.7U od strony ul. 16KDW na 8 m od jej linii rozgraniczającej;
- 35) ustalenia wysokości zabudowy na terenie 2.7U,MW do 23 m;
- 36) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy terenu 2.7na 70 % działki budowlanej;
- 37) doprowadzenia do zgodności sposobu wyznaczenia na załączniku graficznym linii zabudowy na terenie 2.7U,MW z ustaleniem w projekcie tekstu planu maksymalnej powierzchni zabudowy na 30 %;
- 38) określenia dla terenu 2.7U,MW linii zabudowy na załączniku graficznym w sposób odpowiadający stanowi własnościowemu działki nr geod. 1431 i w sposób pozwalający na jej zabudowanie w 70 %, z uwzględnieniem sposobu sytuowania budynku zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 39) ustalenia strefy pieszej wchodzącej w skład miejskiego deptaku;
- 40) wykonania całorocznego zadaszania w celu uatrakcyjnienia miejsca handlu i usług;
- 41) pozostawienia większej dowolności w zagospodarowaniu, bez narzucania np. wyłącznie funkcji gastronomicznych przy wynajmie lokali lub zakaz stosowania sztucznych wykładzin przy tymczasowych ogródkach gastronomicznych;
- 42) wykonania połączeń „ślepych” uliczek osiedlowych np. Nowy Świat, Przejazd, Piotrkowska, Zamenhofa z np. Al. Piłsudskiego;
- 43) wykonania dróg rowerowych przy okazji przebudowy i modernizacji ulic i chodników;
- 44) ochrony terenów zielonych przed zabudową i dewastacją i wykonania nowych w postaci zieleńców, parków, skwerów, trawników itp.;
- 45) zapewnienia udziału społecznego z powiadomieniem mieszkańców przy lokalizowaniu obiektów wielkopowierzchniowych;
- 46) odsunięcia linii wydzielenia wewnętrznego „A” na terenie 2.14U od granicy z terenem 2.10MW co najmniej do granicy istniejących historycznych budynków kina;
- 47) rezygnacji z zabudowania i ogrodzenia przejścia przy budynku dawnego Kina Pokój i uniemożliwienia okolicznym mieszkańcom korzystania z ciągu pieszego i dostępu do przestrzeni zielonej przy budynku Lipowa 12;
- 48) likwidacji lub zmiany zapisu dopuszczającego lokalizację budynku na terenie 2.14U po granicy działek poprzez określenie warunków tego dopuszczenia;
- 49) rezygnacji z dopuszczenia nadwieszenia zabudowy nad ciągiem pieszym.

**Załącznik Nr 4** do uchwały Nr XXXVII/454/12  
Rady Miasta Białystok  
z dnia 17 grudnia 2012 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat) 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 2012 r. poz. 647 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok:

- nawierzchni dróg publicznych, placów i dróg wewnętrznych,
- ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
- kanalizacji deszczowej,
- sieć ciepłowniczej.

Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz przy współudziale gestorów sieci i inwestorów prywatnych.