

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki) nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r. Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. i Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 113,67 ha, położony na osiedlu Jaroszkówka w Białymstoku ograniczony: od zachodu zabudową mieszkaniową jednorodzinną położoną przy ul. Baśniowej, od północy ul. Wiślaną, od wschodu ul. J. K. Kluka i od południa pasem linii energetycznych wysokiego napięcia.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

**§ 2. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 2) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 30° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 3) **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;
- 4) **elewacji eksponowanej** - należy przez to rozumieć elewacje wymagające szczególnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 6) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

- 7) **jednym zamierzeniu budowlanym** – należy przez to rozumieć inwestycję objętą wspólnym projektem zagospodarowania działki lub działek;
- 8) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub 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 § 3 ust. 1 pkt 6;
- 12) **linii zabudowy ściśle określonej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania frontowej ściany budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 5;
- 13) **narożniku wymagającym zaakcentowania** - należy przez to rozumieć fragment elewacji budynku, którą należy wyróżnić w stosunku do otaczającej zabudowy, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy i lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku i terenowe urządzenia sportu i rekreacji w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 7;
- 15) **nieprzekraczalnej linii lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć terenowe urządzenia sportu i rekreacji w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 8;
- 16) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy, niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem SIMB lub pojazdem samobieżnym; 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) format standard – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 9 m<sup>2</sup> do 18 m<sup>2</sup> włącznie,
  - d) format wielki – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 18 m<sup>2</sup> do 48 m<sup>2</sup> włącznie,
  - e) banner (transparent) – rodzaj urządzenia reklamowego na nośniku tekstylnym, pcw lub innym podobnym, rozpięty na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu,
  - f) reklamę remontowo-budowlaną – nośnik reklamy umieszczony na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowany wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
  - g) 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 o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam,
  - h) reklama semaforowa – nośnik reklamy mocowany prostopadłe do płaszczyzny ściany budynku,
  - i) przestrzenną formę reklamową – rodzaj nośnika reklamy, w formie kompozycji przestrzennej pylonu, witacza, itp.;
- 17) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 18) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 19) **produkcji** – należy przez to rozumieć wytwarzanie dóbr materialnych na skalę przemysłową, tj. seryjną;

- 20) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 21) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, nie może ono dominować nad przeznaczeniem podstawowym;
- 22) **retencji wodnej** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody ze zlewni (terenu lub działki budowlanej) takich jak: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie istniejących terenów podmokłych, oczek wodnych, skupisk roślinności i zadrzewień;
- 23) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku, tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 24) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 25) **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;
- 26) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby np.: biur, instytucji, urzędów, w formie tablicy informacyjnej o powierzchni nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>, umieszczonej płasko na ścianie bądź prostopadle do płaszczyzny ściany budynku (szylc semaforowy) przy wejściu/wejściach do budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub znajduje się siedziba np.: biur, instytucji, urzędów;
- 27) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 28) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć urządzone boiska, trybuny, amfiteatr, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia”, place zabaw dla dzieci oraz inne obiekty usytuowane poza budynkami, na wolnym powietrzu;
- 29) **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 np: krawiec, szewc, introligator, jubiler;
- 30) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic lub innych przestrzeni publicznych, zgodnie z linią zabudowy na całej szerokości działki lub w sposób określony na rysunku planu, przy czym przerwy zabudowy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych;
- 31) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych i na działkach, na których przebieg projektowanych sieci zaznaczono na rysunku planu;
- 32) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 3) symbol literowy i numery terenów;
- 4) linia wydzielenia wewnętrznego;
- 5) linia zabudowy ściśle określona, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) bram i podcieni,

- c) nisz, cofnięcie ścian związanych z tektoniką (rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku) – o maksymalnym wysięgu do 3,0 m od ściśle określonej linii zabudowy na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku,
- d) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, parapet, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna, 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: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - d) przedsionków, wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
  - f) parterowych portierni (do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy) lokalizowanych przy wjazdach na określony teren, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
  - g) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - h) 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,
  - i) przebudowy i remontu budynków;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy i lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji, z odstępstwem dla wyjątków wymienionych w pkt 6;
- 8) nieprzekraczalna linia lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 9) elewacja eksponowana;
- 10) miejsce lokalizacji dominanty przestrzennej i narożnika wymagającego zaakcentowania;
- 11) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 12) zasady rozrządu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 24.

2. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4-9 za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

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

§ 4. 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) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **M** - tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 4) **U** – tereny usług, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt 6;
- 5) **P** - tereny produkcji, w tym tereny lokalizacji baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego itp.;
- 6) **US** - tereny usług z zakresu sportu i rekreacji;
- 7) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;

- 8) **ZL** - tereny lasów;
- 9) **KPL** - tereny placów miejskich;
- 10) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 11) **KPR** - tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- 12) **IT** – tereny infrastruktury technicznej.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie w zależności od zamierzeń inwestora.

3. Oddzielenie oznaczeń literowych w symbolu kreską ułamkową oznacza alternatywne przeznaczenie całego obszaru terenu, tj. funkcje oddzielone kreską ułamkową nie mogą występować łącznie.

4. Przeznaczenie podstawowe terenu może zawierać przeznaczenie uzupełniające – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 1**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

**§ 5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz kompozycji przestrzennej i wystroju zewnętrznego budynków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:**

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, bliźniaczej i grupowej wyłącznie jako jedno zamierzenie budowlane, z dopuszczeniem podziału na etapy,
- b) zagospodarowanie działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (funkcjonującej w ramach jednego zamierzenia budowlanego) z pełnym programem urządzeń towarzyszących zabudowie (dojścia, dojazdy, parkingi, place zabaw),
- c) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe przykryte dachami wielospadowymi (nie dotyczy zadaszeń elementów dobudowanych do budynku, budynków gospodarczych i garaży), o poziomie posadowienia parteru maksymalnie 1 m ponad poziom terenu,
- d) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej zapewnienie do każdego segmentu dojazdu o szerokości minimum:
  - 6 m - dla zabudowy szeregowej zlokalizowanej po jednej stronie dojazdu,
  - 7 m - dla zabudowy szeregowej zlokalizowanej po dwóch stronach dojazdu,
- e) lokalizację budynków w odległości min. 5 m od dojazdu, o którym mowa w lit. d,
- f) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce przy realizacji:
  - budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, bliźniaczej i grupowej, w obrębie jednego zamierzenia budowlanego,
- g) kolorystykę elewacji i pokryć dachowych o barwach stonowanych lub wynikającą z barw materiałów naturalnych (cegła, kamień, drewno, szkło), z wyłączeniem barw jaskrawych,
- h) lokalizację urządzeń do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego wyłącznie na budynkach - na dachach nad kondygnacją nadziemną,
- i) na terenach mieszkaniowo-usługowych w przypadku realizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji - lokalizację tych obiektów w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy, jeżeli nie ma wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i remont istniejących budynków o parametrach, wskaźnikach i funkcji innej, niż określona w ustaleniach szczegółowych oraz w pkt 1 lit. c,
  - b) dla budynków usługowych i produkcyjnych - kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich,
  - c) na działkach o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> - lokalizację obiektów towarzyszących (wolno stojących garaży lub innych parterowych budynków) o maksymalnej wysokości 6 m, oraz o łącznej powierzchni tych budynków wynoszącej maksymalnie 10 % powierzchni działki;
- 3) zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków - tj. urządzeń służących do klimatyzacji wykraczających poza lico ściany oraz anten satelitarnych na elewacjach budynków - od strony przestrzeni publicznych.

#### **§ 6. 1. W zakresie lokalizacji nośników reklamy:**

- 1) ustala się warunki umieszczania nośników reklamy:
  - a) na budynkach – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2,
  - b) na kioskach oraz na przystankach komunikacji miejskiej – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3,
  - c) jako wolno stojących – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4;
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam remontowo-budowlanych;
- 3) zakazuje się umieszczania nośników reklamy:
  - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB,
  - b) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
  - c) w szpalerach drzew i na drzewach,
  - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami, jeżeli treść reklamy nie jest związana z działalnością prowadzoną na tym terenie.

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

- 1) ustala się:
  - a) minimalną odległość między nośnikiem reklamy a elementami SIMB zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku - 1,2 m,
  - b) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni szyldów i nośników reklamy na jednej ścianie budynku – nie więcej niż 15 % powierzchni tej ściany,
  - c) maksymalną wysokość nośników reklamy umieszczanych powyżej ścian:
    - 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1,0 m dla budynków o wysokości do 6 m,
    - 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 1,5 m dla budynków o wysokości od 6 do 12 m,
    - 1/8 wysokości budynku i nie więcej niż 2,5 m dla budynków o wysokości od 12 do 25 m,
    - 1/10 wysokości budynku i nie więcej niż 4 m dla budynków o wysokości większej niż 25 m;
  - d) umieszczanie szyldów wyłącznie w kondygnacji parteru, w rejonie wejścia do budynku,
  - e) umieszczanie nośników reklamy powyżej ścian, w licu ściany frontowej budynku, wyłącznie na budynkach o dachach płaskich,
  - f) na elewacjach frontowych budynku - umieszczanie nośników reklamy płasko na ścianie budynku, w kondygnacji parteru (tj. poniżej gzymsu, w przypadku braku gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji – poniżej stropu) - nie dotyczy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) umieszczanie reklam semaforowych o maksymalnym wysięgu od ściany 1,0 m, pod warunkiem, że powierzchnia tego nośnika reklamy nie przekroczy 5,0 m<sup>2</sup> (po jednej stronie) i będzie on mocowany co najmniej 2,5 m powyżej poziomu gruntu,
  - h) stosowanie ujednoliconych formatów nośników reklamy, zachowanie równych odstępów między nimi i od krawędzi elewacji w ramach poszczególnych budynków;

2) zakazuje się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych).

### **3. W zakresie umieszczania nośników reklamy i szyldów na kioskach oraz na przystankach komunikacji miejskiej:**

1) ustala się:

a) umieszczanie na kioskach:

- nośników reklamy formatu małego - o łącznej powierzchni nie większej niż 15 % łącznej powierzchni ścian obiektu,
- szyldów - na attyce o wysokości nie przekraczającej wysokości attyki,

b) umieszczenie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej (tj. w ścianach wiaty) maksymalnie dwóch, dwustronnych nośników reklamy formatu małego;

2) zakazuje się:

a) stosowania nośników reklamy i szyldów wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,

b) umieszczania reklam i szyldów na dachu wiaty i dachu kiosku.

### **4. W zakresie lokalizacji wolno stojących nośników reklamy :**

1) ustala się:

a) lokalizację wolno stojących nośników reklamy wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 27U i 44U,P, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2,

b) maksymalną wielkość wolno stojących nośników reklamy na format średni,

c) maksymalną wysokość wolno stojących nośników reklamy liczoną od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego (z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych i przestrzennych form reklamowych):

- dla formatu małego - 3 m,

- dla formatu średniego i przestrzennych form reklamowych - 8 m;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację po 1 szt. nośnika reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia (np. ekran led) - na budynku lub jako wolno stojący na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. a,

b) lokalizację słupów ogłoszeniowo-reklamowych w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 12 ust. 1.

## **Rozdział 2**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 7. W zakresie kształtowania zieleni:**

1. W przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów podziemnych, wbudowanych i w drogach) ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie, przy czym dla parkingów liczących powyżej 60 stanowisk - lokalizacja min. 50 % zieleni wysokiej pomiędzy rzędami miejsc postojowych.

2. W odniesieniu do drzew zlokalizowanych na terenach: 7IT,ZP, 8US,ZP,IT, 9US,ZP,ZL,IT, 10MN, 52ZP,ZL,IT,MN, 53ZP,ZL,IT, 54ZP,IT, 55US,ZP,IT i 56US,ZP,IT - dopuszcza się wycinkę w miejscach lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych, terenowych urządzeń sportowych, ciągów komunikacyjnych oraz ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań infrastruktury technicznej i drogowej, linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, zagrożenie ludzi lub mienia oraz względy sanitarne i estetyczne.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 52ZP,ZL,IT,MN i 53ZP,ZL,IT znajdują się istniejące lasy, dla których ustala się:

1) utrzymanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) utrzymanie min. 90 % terenu biologicznie czynnego;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - b) wprowadzenie elementów małej architektury;
- 4) zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 3 lit. b,
  - b) realizacji ogrodzeń,
  - c) lokalizacji nośników reklamowych, z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji dotyczących lasów,
  - d) lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 8.** Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

**§ 9.** W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami: 1MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 22MN,U, 23MN,U, 24MN,U, 33MN,U, 34MN,U, 35MN,U, 57MN,U, 58MN,U, 39MN,U,IT/MW,U,IT, 40MW,U, 41MW,U, 31U,M, 32U,M i 62MN,U,IT – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN, 4MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 25MN, 26MN, 28MN, 29MN, 30MN, 36MN, 37MN, 45MN, 46MN, 47MN, 59MN, 60MN, 38MN,IT, 48MN,IT,ZP, 49MN,IT,ZP, 50MN,IT,ZP, 51MN,IT,ZP, 61MN,IT,ZP - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami: 7ZP,IT, 8US,ZP,IT, 9US,ZP,ZL,IT, 52ZP,ZL,IT,MN, 53ZP,ZL,IT, 54ZP,IT, 55US,ZP,IT i 56US,ZP,IT - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) na terenie o symbolu 27U:
  - w przypadku realizacji usług oświaty dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - w przypadku realizacji usług pomocy społecznej dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - w przypadku realizacji szpitali dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak terenów szpitali w miastach.

### **Rozdział 3**

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

**§ 10.** Obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim obiekty dóbr kultury współczesnej.

**§ 11.** 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 służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

### **Rozdział 4**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 12. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:**

- 1) drogi publiczne oraz ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) tereny placów miejskich oznaczone symbolami 42KPL i 43KPL;
- 3) tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej oznaczone symbolami 7ZP,IT i 54ZP,IT;
- 4) teren zieleni urządzonej, lasu i infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 53ZP,ZL,IT;
- 5) tereny usług z zakresu sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej oznaczone symbolami 8US,ZP,IT, 55US,ZP,IT i 56US,ZP,IT;
- 6) teren usług z zakresu sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, lasu oraz infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 9US,ZP,ZL,IT.

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



1) ustala się:

a) stosowanie ujednoliconej formy:

- systemu oznakowania SIMB,
- wiat przystanków autobusowych,
- kiosków,

b) lokalizację kiosków wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych (jeden kiosk przy przystanku);

2) dopuszcza się:

a) lokalizację nośników reklamy – zgodnie z ustaleniami § 6,

b) nasadzenia drzew lub krzewów w liniach rozgraniczających ulic,

c) lokalizację obiektów małej architektury;

3) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych z wyjątkiem kiosków i przystanków autobusowych oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2.

3. Wymagania dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, zostały określone w § 50.

4. Wymagania dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zostały określone w § 36 i § 56.

5. Wymagania dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, zostały określone w § 55.

6. Wymagania dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 5, zostały określone w § 37 i § 57.

7. Wymagania dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, zostały określone w § 38.

### **§ 13. W zakresie aranżacji i wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:**

1) ustala się:

a) zachowanie wolnej przestrzeni chodnika nie mniejszej niż 1,5 m,

b) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi klientów i pracowników,

c) stosowanie wyłącznie jednego typu (wielkość i kolorystyka) parasoli na terenie danego ogródka;

2) dopuszcza się:

a) umieszczanie napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych – wyłącznie na lambrekinach parasoli,

b) lokalizację tymczasowych rozbieralnych podestów,

c) realizację ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem, o wysokości do 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,

d) umieszczanie na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowana tabliczka z logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła;

3) zakazuje się:

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

b) stosowania namiotów i rolet.

### **§ 14. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:**

1) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 12 ust. 1, zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) w odniesieniu do ogrodzeń lokalizowanych od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 12 ust. 1, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

a) ustala się:

- maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,7 m od poziomu terenu,

- stosowanie materiałów: kamień, cegła, drewno, metal, żywopłot z roślin wiecznie zielonych;
- b) zakazuje się:
- stosowania ogrodzeń pełnych,
  - stosowania prefabrykowanych przęseł żelbetonowych, betonowych i z blachy.

### **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**

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

### **Rozdział 6**

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

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

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

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

### **Rozdział 7**

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

§ 17. 1. Ustala się strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejscowej o następujących szerokościach:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych (obustronnie od osi linii):
  - a) 15 kV - 7 m,
  - b) 110 kV – 20 m,
  - c) 220 kV – 30 m;
- 2) dla sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej - równych obrysowi elementów sieci w rzucie poziomym;
- 3) dla sieci kanalizacji deszczowej (obustronnie od osi sieci):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 4) dla kanałów sieci ciepłych – obustronnie po 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłej;
- 5) dla gazociągów – taką jak szerokość stref kontrolowanych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) dla kabli energetycznych, telekomunikacyjnych i innych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków pod warunkiem spełnienia:
  - a) obowiązujących przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych,
  - b) warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych,
  - c) warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego w odległości mniejszej niż:
    - 14,5 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej 110 kV,

- 26,0 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej 220 kV,

b) nasadzenia roślinności wysokiej (powyżej 2 m) w odległości mniejszej niż 5,5 m (dotyczy korony drzewa) od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii napowietrznej wysokiego napięcia.

3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 4, 5, 6:

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

**§ 18.** 1. W zakresie obrony cywilnej:

- 1) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków), zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników;
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) ustala się awaryjne ujęcia wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m - istniejącej przy ul. Czarnej Hańczy oraz projektowanej, którą należy zrealizować w granicach planu na terenie 56US,ZP,IT;
- 4) ustala się system alarmowania w przypadku zagrożenia przez syreny o promieniu słyszalności do 500 m - projektowaną, którą należy zlokalizować na jednym z terenów oznaczonych symbolami 40MW,U lub 41MW,U;
- 5) ustala się trasy ewakuacji ludności – ul. 1KD-Z, 2KD-Z, 4KD-L;
- 6) nie ustala się tras przewozu materiałów niebezpiecznych.

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

3. Przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów graniczących z terenami istniejących lasów ustala się:

- a) odległość budynków od granicy lasu - min. 12 m (z zastrzeżeniem lit. b),
- b) dopuszcza się stosowanie innych odległości, niż wymienione w lit. b, jeżeli obowiązujące przepisy stanowią inaczej lub zostało uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

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

- 1) lokalizacji usług z zakresu:
  - a) kultu religijnego, usług pogrzebowych - nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami 27U i 44U,P,IT,
  - b) obsługi komunikacji samochodowej indywidualnej (stacje paliw, myjnie, komisy, warsztaty naprawcze, lakiernie) oraz warsztatów: stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich - nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 44U,P,IT,
  - c) spielarni i spalarni zwłok;
- 2) produkcji, wyrobu i składu materiałów budowlanych - nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 44U,P,IT;
- 3) lokalizacji garaży wolno stojących typu „blaszak”;
- 4) stosowania nawierzchni przepuszczalnych na placach manewrowych, dojazdach i parkingach oraz wliczania tych powierzchni do terenów biologicznie czynnych na terenach oznaczonych symbolami: 1MN,U, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN,U, 6MN,U, 7ZP,IT, 8US,ZP,IT, 9US,ZP,ZL,IT, 17MN, 18,MN, 44U,P,IT, 52ZP,ZL,IT,MN, 53ZP,ZL,IT, 55US,ZP,IT, 56US,ZP,IT i 62MN,U,IT oraz w wydzieleniach wewnętrznych „B” terenów 38MN,IT i 39MN,U,IT/MW,U,IT.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 20.** 1. **Obsługę komunikacyjną zapewniają:**

- 1) ulice układu podstawowego: 2KD-Z, 1KD-Z;
- 2) ulice układu obsługującego: 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L (J. K. Kluka), 7KD-L, 8KD-L (Wiklinowa), 9KD-L, 10KD-L (Cyrkoniowa), 11KD-D (Wiślana), 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D (Diamentowa), 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D (Koralowa), 21KD-D, 22KD-D (inż. M. Królika), 23KD-D (Malachitowa), 24KD-D (Jaspisowa), 25KD-D (Topazowa), 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 33KD-D, 34KD-D (Rubinowa), 35KD-D, 36KD-D (Turkusowa), 37KD-D, 38KD-D (Trawiasta), 39KD-D, 40KD-D (Z. Rečki), 41KD-D;
- 3) ciągi pieszo- rowerowe : 42KPR, 43KPR, 44KPR, 45KPR.

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

**§ 21. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych i ciągów pieszo- rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolami:**

- 1) 1KD-Z – projektowane przedłużenie ul. Jutrzenki - ulica zbiorcza o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) 2KD-Z – projektowana ulica zbiorcza o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 3) 3KD-L – istniejąca i jej projektowane przedłużenie – ulica lokalna o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 4) 4KD-L – projektowana ulica lokalna o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa oraz wydzielony parking;
- 5) 5KD-L – projektowane przedłużenie ul. Niemeńskiej – ulica lokalna o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 6) 6KD-L – projektowana ulica lokalna o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 7) 7KD-L – projektowane przedłużenie ul. Skalnej – ulica lokalna o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 8) 8KD-L – ul. Wiklinowa – ulica lokalna o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 9) 9KD-L – projektowana ulica lokalna o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 10) 10KD-L – ul. Cyrkoniowa – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 11) 11KD-D – ul. Wiślana – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 12) od 12KD-D do 15KD-D – projektowane ulice dojazdowe o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 13) 16KD-D – projektowana ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ciąg pieszo – rowerowy;
- 14) 17KD-D – ul. Diamentowa – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 15) 18KD-D – istniejąca ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 16) 19KD-D – projektowana ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 17) 20KD-D – ul. Koralowa – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 18) 21KD-D – projektowana ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 19) 22KD-D – ul. inż. M. Królika – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 20) 23KD-D – ul. Malachitowa – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 21) 24KD-D – ul. Jaspisowa – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 22) 25KD-D – ul. Topazowa – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 23) od 26KD-D do 33KD-D – projektowane ulice dojazdowe o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 24) 34KD-D – ul. Rubinowa – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 25) 35KD-D – projektowana ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 26) 36KD-D – ul. Turkusowa – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 27) 37KD-D – projektowana ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 28) 38KD-D – ul. Trawiasta – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 29) 39KD-D – projektowana ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;

- 30) 40KD-D – ul. Z. Rečki – ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 31) 41KD-D – istniejąca ulica dojazdowa o przekroju jezdni 1x2 pasy ruchu;
- 32) od 42KPR do 45KPR – projektowane ciągi pieszo-rowerowe.

2. Ustala się szerokości dróg publicznych oraz ciągów pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu.

3. Dopuszcza się lokalizację cieków wodnych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

**§ 22. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,** w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) zabudowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) zabudowa wielorodzinna – 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) usługi:
  - a) biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) obiekty handlowe – 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych - 8 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - e) szkoły wyższe – 15 miejsc postojowych na 100 studentów i 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - f) kliniki – 8 miejsc postojowych na 10 łóżek,
  - g) przychodnie – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) obiekty sportowe – 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
  - i) produkcja - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

**§ 23.** Dla terenów, o których mowa w § 20 ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach publicznych**

#### **§ 24. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się:
  - a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury, zgodnie ze schematem infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
  - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanych przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
  - c) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej przez koryto cieków naturalnych i rowów pod dnem z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
  - b) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,

- c) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- e) lokalizację nad ciekami:
  - infrastruktury technicznej pod warunkiem prowadzenia jej z wykorzystaniem jako osłon obiektów infrastruktury komunikacyjnej (mosty, kładki), z uwzględnieniem przewidywanych wysokich stanów wody,
  - napowietrznych linii energetycznych,
  - budowli tymczasowych,
- f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

#### **§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,
- b) doprowadzenie wody z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych: z sieci wodociągowej w ul. Wiślanej (11KD-D), z projektowanej magistrali wodociągowej w ulicach 2KD-Z i 6KD-L, oraz z innych istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę:

- a) z własnych ujęć zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych prawa wodnego,
- b) z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

#### **§ 26. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej: kanału sanitarnego  $\emptyset$  w ulicy 3KD-L, kanału sanitarnego  $\emptyset$  w ul. Wiślanej (11KD-D), projektowanego kolektora sanitarnego wzdłuż ulicy 2KD-Z oraz do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków:

- a) do tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem zabezpieczenia ich przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska, szczególnie w przypadku powodzi lub podtopień,
- b) do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków.

#### **§ 27. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:**

1) ustala się zagospodarowanie (użytkowanie, retencjonowanie i odprowadzanie) wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania – w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi i poniższymi zasadami:

- a) podstawowym odbiornikiem wód, o których mowa w pkt 1, jest grunt,
- b) wody deszczowe lub roztopowe z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia należy odprowadzać do gruntu,

- c) wody deszczowe lub roztopowe będące ściekami, w rozumieniu przepisów odrębnych (pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z miast, terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów) należy odprowadzać do gruntu wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach lub do kanalizacji deszczowej,
  - d) powierzchnie działek budowlanych należy kształtować tak, aby uniemożliwić spływ wód opadowych lub roztopowych na sąsiednie tereny,
  - e) na terenach 7ZP,IT, 53ZP,ZL,IT, 54ZP,IT oraz 8US,ZP,IT, 9US,ZP,ZL,IT, 55US,ZP,IT, 56US,ZP,IT i 62MN,U,IT wyloty kanalizacji deszczowej należy lokalizować w największej możliwej odległości od cieków naturalnych i rowów będących odbiornikiem, aby umożliwić retencję w obrębie dolin rzecznych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
- a) do naturalnych cieków Dolistówka i Jaroszkówka za pośrednictwem rowów otwartych oraz ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) do innych systemów odprowadzania wód opadowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną,
  - c) dla istniejących obiektów budowlanych w sposób dotychczasowy.

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

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
  - b) doprowadzenie ciepła z ogólnomiejskich istniejących sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ulicy 2KD-Z oraz z innych istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
  - c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskich sieci parowych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii,
  - b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł energii wytwarzanej w procesach:
    - przetwarzania energii promieniowania słonecznego, aerothermalnej, geothermalnej i hydrothermalnej,
    - przetwarzania energii elektrycznej,
    - spalania paliw gazowych i olejów opałowych niskosiarkowych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
    - spalania paliw stałych w kotłowniach o mocy nie większej niż 30 kW z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
  - b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci zlokalizowanych sąsiadujących ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach odrębnych prawa energetycznego,
  - b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-ECB i RPZ-9 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 nr 1549, 1842, 1848 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV nr 1550, 1552, 1850, 1899, 1900 zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV istniejącego układu miejskiej sieci rozdzielczej SN 15 kV,
  - d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii wysokiego, średniego lub niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych (lokalizacja przedstawiona na rysunku planu ma charakter orientacyjny).

### **§ 31. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:**

- 1) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących w sąsiedztwie obszaru opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;
- 4) lokalizację masztów antenowych wyłącznie na budynkach.

## **Rozdział 10**

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

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

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

**§ 33.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN,U** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi** 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. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
    - a) powierzchnia zabudowy:
      - max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej,
      - max. 50 % - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
    - b) teren biologicznie czynny:
      - min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej,
      - min. 20 % - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
    - c) wysokość budynków - max. 12 m,
    - d) powierzchnia budynku usługowego wolno stojącego - min. 120 m<sup>2</sup>;
  - 2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;
  - 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;
  - 4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;



5) skarpy tworzone w celu wyrównania niwelety terenu przeznaczonego pod zabudowę z terenem oznaczonym symbolem 9US,ZP,ZL,IT - o maksymalnym nachyleniu do 30 % i obsadzone roślinnością.

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

**§ 34.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN, 3MN, 4MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, realizowanej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, maksymalnie do 40 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

c) wysokość budynków - max. 10 m;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) skarpy tworzone w celu wyrównania niwelety terenów przeznaczonych pod zabudowę z terenami oznaczonymi symbolami 7ZP,IT i 8US,ZP,IT - o maksymalnym nachyleniu do 30 % i obsadzone roślinnością;

6) zakazuje się:

a) lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej oraz wejść gospodarczych funkcji usługowej od terenów oznaczonych symbolami 7ZP,IT i 8US,ZP,IT,

b) realizacji kondygnacji podziemnych.

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

**§ 35.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5MN,U i 6MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

- max. 50 % - dla zabudowy usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,
- min. 20 % - dla zabudowy usługowej,

c) wysokość budynków - max. 10 m,

d) powierzchnia budynku usługowego wolno stojącego - min. 120 m<sup>2</sup>;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) lokalizacja usług w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkaniowego, zajmująca min. 60 % powierzchni użytkowej parteru budynku;

5) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

6) zagospodarowanie funkcji usługowej z zakresu gastronomii, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji w powiązaniu z terenem sąsiednim oznaczonym symbolem 8US,ZP,IT;

7) skarpy tworzone w celu wyrównania niwelety terenu przeznaczonego pod zabudowę z terenem oznaczonym symbolem 8US,ZP,IT - o maksymalnym nachyleniu do 30 % i obsadzone roślinnością;

8) zakazuje się:

a) lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i terenów oznaczonych symbolami 3MN i 4MN,

b) realizacji kondygnacji podziemnych.

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

**§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7ZP,IT przeznacza się pod **zieleńurządzoną i infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) teren biologicznie czynny – min. 80 %;

2) lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego po południowej stronie cieku wodnego łączącego teren 8US,ZP,IT z terenami położonymi po wschodniej granicy planu (orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu);

3) wprowadzenie elementów małej architektury;

4) utrzymanie istniejących zadrzewień oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności zgodnych z warunkami siedliska, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2;

5) utrzymanie istniejącego naturalnego cieku wodnego jako otwartego wraz z biologiczną obudową brzegów i z możliwością zmiany jego przebiegu oraz zachowanie drożności przepływu wód;

6) dopuszcza się:

a) lokalizację placów zabaw dla dzieci i grodzienia ich bez stosowania podmurówek, w sposób niepowodujący ograniczeń percepcji wizualnej,

b) lokalizację obiektów tymczasowych towarzyszących funkcji podstawowej (np. toalety, wiaty, zadaszenia, altany),

c) budowę pomostów, mostków i kładek,

d) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych innych, niż wymienione w pkt 2,

e) stosowanie retencji wodnej (w przypadku budowy urządzeń wodnych - z biologiczną obudową brzegów);

7) zakazuje się:

a) realizacji ogrodzeń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 6 lit. a,

b) wymiany gruntu, zmiany stosunków wodnych i podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych, grobli i obwałowań zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych, pod infrastrukturę ogólnomiejską oraz obiekty, o których mowa w pkt 6.

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

**§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8US,ZP,IT przeznacza się pod usługi zakresu sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i infrastrukturę techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji gastronomicznej, handlowej i zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, pensjonat, związanej z prowadzoną działalnością usługową z zakresu sportu i rekreacji, realizowanej w formie wbudowanej w obiekt usługowy, maksymalnie do 40 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- w wydzieleniu wewnętrznym „A” - max. 50 %,

- w wydzieleniu wewnętrznym „B” – max. 10 %,

b) teren biologicznie czynny:

- w wydzieleniu wewnętrznym „A” – min. 20 %,

- w wydzieleniu wewnętrznym „B” – min. 60 %,

c) wysokość budynków:

- w wydzieleniu wewnętrznym „A” - max. 15 m,

- w wydzieleniu wewnętrznym „B” – max. 7 m;

2) obsługa komunikacyjna:

a) wydzielenia wewnętrznego „A” - od dróg przyległych,

b) wydzielenia wewnętrznego „B” - od drogi 13KD-D;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) lokalizacja miejsc postojowych:

a) w wydzieleniach wewnętrznych „A”,

b) w wydzieleniu wewnętrznym „B” - w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej drogi 13KD-D;

5) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych (orientacyjny przebieg ciągów przedstawiono na rysunku planu):

a) położonego po południowej stronie cieków wodnych, łączącego tereny 9US,ZP,ZL,IT i 7ZP,IT,

b) łączącego drogę 16KD-D z ul. Berezyńską położoną poza granicami planu;

6) wprowadzenie obiektów małej architektury;

7) utrzymanie istniejących zadrzewień z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2 oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności zgodnych z warunkami siedliska;

8) utrzymanie istniejącego naturalnego cieków wodnych jako otwartego wraz z biologiczną obudową brzegów i z możliwością zmiany jego przebiegu oraz zachowanie drożności przepływu wód;

9) skarpy tworzone w celu wyrównania niwelety terenu o maksymalnym nachyleniu do 30 % i obsadzone roślinnością;

10) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków i tymczasowych obiektów towarzyszących funkcji podstawowej (np. szatnie, toalety, wypożyczalnie sprzętu sportowego) - na obszarze objętym nieprzekraczalną linią lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji, przy czym w wydzieleniu wewnętrznym „B” w pasie o szerokości 15 m od linii rozgraniczającej drogi 13KD-D,

- b) lokalizację sezonowych obiektów małej gastronomii w powiązaniu z ciągiem pieszo-rowerowym po jego południowej stronie, z obsługą komunikacyjną od strony drogi 13KD-D,
- c) realizację ogrodzeń wynikających z konieczności ograniczenia dostępu (użytkowania obiektów sportu i rekreacji) niepowodujące ograniczeń percepcji wizualnej, przy czym w wydzieleniu wewnętrznym „B” stosowanie ogrodzeń bez podmurówki,
- d) stosowanie retencji wodnej (w przypadku budowy urządzeń wodnych - z biologiczną obudową brzegów),
- e) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych innych, niż wymienione w pkt 5,
- f) budowę pomostów, mostków i kładek;

11) zakazuje się:

- a) realizacji ogrodzeń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 10 lit. c,
- b) przekrycia urządzeń sportowych powłokami pneumatycznymi,
- c) w wydzieleniu wewnętrznym „B” wymiany gruntu, zmiany stosunków wodnych i podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych, grobli i obwałowań zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych, infrastruktury ogólnomiejscowej, pod terenowe urządzenia sportu i rekreacji oraz pod obiekty, o których mowa w pkt 10.

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

**§ 38. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9US,ZP,ZL,IT** przeznacza się pod **usługiz zakresu sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, las i infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji gastronomicznej, handlowej i zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, pensjonat, związanej z prowadzoną działalnością usługową z zakresu sportu i rekreacji, realizowanej w formie wbudowanej w obiekt usługowy, maksymalnie do 40 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

3. W wydzieleniu wewnętrznym „B” terenu, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany jest istniejący las, dla którego ustalenia określono w § 7 ust. 3.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowane są istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, dla których ustalenia określono w § 17 ust. 1 pkt 1 lit. b i ust. 2 oraz § 30.

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

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym „A” - max. 50 %,
- b) teren biologicznie czynny:
  - w wydzieleniu wewnętrznym „A” – min. 20 %,
  - w wydzieleniu wewnętrznym „B” – min. 60 %,
- c) wysokość budynków w wydzieleniu wewnętrznym „A” - max. 15 m;

2) obsługa komunikacyjna:

- a) wydzielenia wewnętrznego „A” - od dróg przyległych,
- b) wydzielenia wewnętrznego „B” - od drogi 12KD-D;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) lokalizacja miejsc postojowych:

- a) w wydzieleniu wewnętrznym „A”,
- b) w wydzieleniu wewnętrznym „B” - w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej drogi 12KD-D;

5) lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, położonego po południowej stronie cieku wodnego, łączącego tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Baśniowej (położone poza granicami planu) z terenem 8US,ZP,IT (orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu);

- 6) wprowadzenie obiektów małej architektury;
- 7) utrzymanie istniejących zadrzewień z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2 oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności zgodnych z warunkami siedliska;
- 8) utrzymanie istniejącego naturalnego ciek w wodnego jako otwartego wraz z biologiczną obudową brzegów i z możliwością zmiany jego przebiegu oraz zachowanie drożności przepływu wód;
- 9) skarpy tworzone w celu wyrównania niwelety terenu o maksymalnym nachyleniu do 30 % i obsadzone roślinnością;
- 10) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków i tymczasowych obiektów towarzyszących funkcji podstawowej (np. szatnie, toalety, wypożyczalnię sprzętu sportowego) - na obszarze objętym nieprzekraczalną linią lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji, przy czym w wydzieleniu wewnętrznym „B” w pasie o szerokości 15 m od linii rozgraniczającej drogi 12KD-D,
  - b) lokalizację sezonowych obiektów małej gastronomii w powiązaniu z ciągiem pieszo-rowerowym po jego południowej stronie z obsługą komunikacyjną od drogi 12KD-D,
  - c) realizację ogrodzeń wynikających z konieczności ograniczenia dostępu (użytkowania obiektów sportu i rekreacji) niepowodujące ograniczeń percepcji wizualnej, przy czym w wydzieleniu wewnętrznym „B” stosowanie ogrodzeń bez podmurówki,
  - d) stosowanie retencji wodnej (w przypadku budowy urządzeń wodnych - z biologiczną obudową brzegów),
  - e) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych innych, niż wymienione w pkt 5,
  - f) budowę pomostów, mostków i kładek;

11) zakazuje się:

- a) realizacji ogrodzeń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 10 lit. c,
- b) przekrycia urządzeń sportowych powłokami pneumatycznymi,
- c) w wydzieleniu wewnętrznym „B” wymiany gruntu, zmiany stosunków wodnych i podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych, grobli i obwałowań zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych, infrastruktury ogólnomiejskiej, pod terenowe urządzenia sportu i rekreacji oraz obiekty, o których mowa w pkt 10.

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

**§ 39. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 21MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, realizowanej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, maksymalnie do 40 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 10MN zlokalizowane są istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, dla których ustalenia określono w § 17 ust. 1 pkt 1 lit. b i ust. 2 oraz § 30.

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

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,
- max. 45 % - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

c) wysokość budynków - max. 10 m;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) na terenie oznaczonym symbolem 10MN w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi 1KD-Z - zachowanie istniejącego drzewostanu z wykorzystaniem pod zielen przydomową z uwzględnieniem ustaleń zawartych § 7 ust. 2;

6) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - lokalizacja budynków wolno stojących szczytami do dróg 3KD-L, 6KD-L, 14KD-D, 16KD-D i ul. inż. M. Królika 22KD-D (nie dotyczy działek narożnikowych) oraz z główną kalenicą równoległą (z tolerancją do 15°) do dróg 1KD-Z, 7KD-L, 12KD-D, 13KD-D, 15KD-D i ul. Diamentową 17KD-D;

7) zakazuje się:

a) lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy,

b) na terenie oznaczonym symbolem 17MN realizacji kondygnacji podziemnych.

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

**§ 40.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **22MN,U, 23MN,U i 24MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

- max. 50 % - dla zabudowy usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

- min. 20 % - dla zabudowy usługowej,

c) wysokość budynków:

- w pasie o szerokości 30 m od linii rozgraniczającej drogi 4KD-L - max. 13 m,

- na pozostałym obszarze - max. 10 m,

d) powierzchnia budynku usługowego wolno stojącego - min. 120 m<sup>2</sup>;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

- 5) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - lokalizacja budynków wolno stojących główną kalenicą równoległą (z tolerancją do 15°) do dróg 1KD-Z, 4KD-L i 7KD-L, przy czym na działkach narożnikowych - główną kalenicą równoległą (z tolerancją do 15°) do dróg 1KD-Z i 7KD-L;
- 6) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 41.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **25MN i 26MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, realizowanej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, maksymalnie do 40 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

c) wysokość budynków - max. 10 m;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - lokalizacja budynków wolno stojących szczytami do drogi 3KD-L i z główną kalenicą równoległą (z tolerancją do 15°) do dróg 1KD-Z i 7KD-L;

6) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 42.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **27U** przeznacza się pod **inwestycję celu publicznego z zakresu usług oświaty, kultury, pomocy społecznej, zdrowia, administracji** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji kultu religijnego i usług pogrzebowych, zajmujące łącznie maksymalnie do 40 % powierzchni terenu.

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy - max. 50 %,

b) teren biologicznie czynny - min. 20 %,

c) wysokość budynków – max. 15 m,

d) minimalna powierzchnia budynku – 120 m<sup>2</sup>;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22.

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

**§ 43.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **28MN, 29MN i 30MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, realizowanej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, maksymalnie do 40 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

c) wysokość budynków - max. 10 m;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - lokalizacja budynków wolno stojących szczytami do dróg 3KD-L, 26KD-D i 32KD-D, z główną kalenicą w kierunku wschód-zachód do dróg 7KD-L, ul. Wiklinowej 8KD-L, 9KD-L, 27KD-D i 35KD-D;

6) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 44.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **31U,M i 32U,M** przeznacza się pod **zabudowę usługową imieszkaniową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 35 % - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową,

- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową,

- max. 50 % - dla zabudowy usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową,

- max. 25 % - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową,



- min. 15 % - dla zabudowy usługowej,

c) wysokość budynków:

- max. 15 m - w pasie o szerokości 25 m od linii rozgraniczających dróg 4KD-L i 9KD-L,

- max. 12 m - na pozostałych terenach;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) kształtowanie zwartej zabudowy z dopuszczeniem podcieni (np. zabudowa tylko usługowa, zabudowa mieszkaniowa szeregowa z usługami lub ekstensywna zabudowa wielorodzinna z usługami);

5) przeznaczenie min. 60 % powierzchni użytkowej parteru budynków od strony dróg pod funkcje usługowe;

6) zagospodarowanie terenu położonego pomiędzy ściśle określoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg 4KD-L, ul. Wiklinowej 8KD-L i 9KD-L jako ogólnodostępny i nieogrodzony z przeznaczeniem na dojścia i zieleń;

7) lokalizację wejść głównych i gospodarczych do funkcji usługowej od strony dróg;

8) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z podziałem każdego z terenów na max. 4 działki oraz połączenie budynków ogrodzeniem z bramami wjazdowymi lokalizowanymi w linii zabudowy,

b) lokalizację podjazdów gospodarczych i dostawy od strony terenów 29MN i 30MN pod warunkiem nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1 m przy tych terenach w formie zwartej żywopłotu z roślin wiecznie zielonych.

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

**§ 45. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **33MN,U, 34MN,U i 35MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

- max. 45 % - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

- max. 50 % - dla zabudowy usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

- min. 20 % - dla zabudowy usługowej,

c) wysokość budynków:

- max. 13 m - w pasie o szerokości 30 m od linii rozgraniczającej drogi 4KD-L ,

- max. 10 m - na pozostałym obszarze,

d) powierzchnia budynku usługowego wolno stojącego - min. 120 m<sup>2</sup>;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

- 4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;
- 5) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - lokalizacja budynków wolno stojących szczytami do dróg 26KD-D i 32KD-D oraz z główną kalenicą równoległą (z tolerancją do 15°) do dróg 4KD-L, 7KD-L, 27KD-D, 33KD-D i 35KD-D, przy czym na działkach narożnikowych - z główną kalenicą równoległą (z tolerancją do 15°) do drogi 4KD-L;
- 6) na terenie o symbolu 33MN,U - lokalizacja stacji transformatorowej;
- 7) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 46. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **36MNi37MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, realizowanej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, maksymalnie do 40 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

c) wysokość budynków - max. 10 m;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - lokalizacja budynków wolno stojących szczytami do dróg 6KD-L i 32KD-D oraz z główną kalenicą równoległą (z tolerancją do 15°) do ul. Rubinowej 34KD-D, ul. Turkusowej 36KD-D i drogi 7KD-L;

6) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 47. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **38MN,IT** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, realizowanej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, maksymalnie do 40 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym „A”:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

b) powierzchnia zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym „B”:

- max. 20 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

c) teren biologicznie czynny w wydzieleniu wewnętrznym „A”:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

d) teren biologicznie czynny w wydzieleniu wewnętrznym „B”:

- min. 50 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

e) wysokość budynków - max. 10 m;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - lokalizacja budynków wolno stojących szczytami do dróg 6KD-L i 32KD-D oraz z główną kalenicą równoległą (z tolerancją do 15°) do ul. Cyrkoniowej 10KD-L i ul. Turkusowej 36KD-D;

6) w wydzieleniu wewnętrznym „B” utrzymanie istniejącego naturalnego cieku wodnego jako otwartego wraz z biologiczną obudową brzegów i z możliwością zmiany jego przebiegu oraz zachowanie drożności przepływu wód;

7) dopuszcza się budowę pomostów, mostków i kładek;

8) zakazuje się:

a) lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy,

b) w wydzieleniu wewnętrznym „B”:

- w pasie o szerokości 8 m od granicy naturalnego cieku wodnego po obu jego stronach - lokalizacji budynków, dojazdów i miejsc postojowych oraz podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych,
- realizacji kondygnacji podziemnych.

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

**§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 39MN,U,IT/MW,U,IT przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi infrastruktury technicznej lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi infrastruktury technicznej 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. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym „A”:
- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową,
  - max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, bliźniaczej i grupowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową,
  - max. 50 % - dla zabudowy usługowej,
- b) powierzchnia zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym „B”:
- max. 20 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową,
  - max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, bliźniaczej i grupowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową,
  - max. 40 % - dla zabudowy usługowej,
- c) teren biologicznie czynny w wydzieleniu wewnętrznym „A”:
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
  - max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, bliźniaczej i grupowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
  - min. 20 % - dla zabudowy usługowej,
- d) teren biologicznie czynny w wydzieleniu wewnętrznym „B”:
- max. 50 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
  - max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, bliźniaczej i grupowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
  - min. 30 % - dla zabudowy usługowej,
- e) wysokość budynków w wydzieleniu wewnętrznym „A”:
- max. 15 m i min. 8 m - w pasie o szerokości 35 m od linii rozgraniczającej drogi 2KD-Z,
  - max. 12 m - na pozostałym obszarze,
- f) wysokość budynków w wydzieleniu wewnętrznym „B”:
- max. 12 m - w pasie o szerokości 35 m od linii rozgraniczającej drogi 2KD-Z,
  - max. 10 m - na pozostałym obszarze,
- g) powierzchnia budynku usługowego wolno stojącego - min. 120 m<sup>2</sup>;
- 2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;
- 4) dla budynków lokalizowanych w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z główną kalenicą równoległą (z tolerancją do 15°) do dróg 2KD-Z i ul. Cyrkoniowej 10KD-L oraz szczytami do dróg 6KD-L i 32KD-D;
- 5) w budynkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanych w pasie o szerokości 40 m od linii rozgraniczającej drogi 2KD-Z - przeznaczenie min. 50 % powierzchni użytkowej parterów pod funkcje usługowe;
- 6) w pasie o szerokości 40 m od linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu jako elewacja eksponowana - forma architektoniczna budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych uwzględniająca ekspozycję obszaru;
- 7) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym „B” utrzymanie istniejącego naturalnego cieku wodnego jako otwartego wraz z biologiczną obudową brzegów i z możliwością zmiany jego przebiegu oraz zachowanie drożności przepływu wód;

9) dopuszcza się budowę pomostów, mostków i kładek,

10) zakazuje się:

- a) lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i ogrodów sąsiedniej zabudowy,
- b) w wydzieleniu wewnętrznym „B” w pasie o szerokości 8 m od granicy naturalnego ciek wodnego po obu jego stronach - lokalizacji budynków, dojazdów i miejsc postojowych oraz podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych.

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

**§ 49. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **40MW,U i 41MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- max. 50 % - dla zabudowy usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- min. 20 % - dla zabudowy usługowej,

c) wysokość budynków:

- max. 15 m - w pasie o szerokości 40 m od linii rozgraniczającej dróg 2KD-Z, 4KD-L i 31KD-D oraz od terenu oznaczonego symbolem 42KPL,
- max. 12 m - na pozostałym obszarze,

d) powierzchnia budynku usługowego wolno stojącego - min. 120 m<sup>2</sup>;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) w pasach o szerokości 40 m od linii rozgraniczającej drogi 4KD-L i terenu oznaczonego symbolem 42KPL:

a) lokalizacja budynku lub zespołu budynków stanowiących dominantę przestrzenną,

b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej - przeznaczenie min. 60 % powierzchni użytkowej parteru budynku pod funkcje usługowe,

c) kształtowanie zwartej zabudowy z dopuszczeniem podcieni;

5) w budynkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej lokalizowanych w pierzei drogi 2KD-Z - przeznaczenie min. 60 % powierzchni użytkowej parterów pod funkcje usługowe;

6) w pasie o szerokości 40 m od linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu jako elewacja eksponowana - forma architektoniczna budynków uwzględniająca ekspozycję obszaru;

7) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - kształtowanie zabudowy główną kalenicą w kierunku wschód-zachód do dróg 2KD-Z i 8KD-L oraz szczytami do dróg 3KD-L i 31KD-D - nie dotyczy obszaru, o którym mowa w pkt 4;

8) lokalizacja stacji transformatorowych na terenach, o których mowa w ust. 1.

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

**§ 50. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **42KPL i 43KPL** przeznacza się pod **placę miejskie** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zagospodarowanie terenów w powiązaniu z sąsiadującymi przestrzeniami publicznymi i parterami przyległej zabudowy na terenach 41MW,U i 44U,P,IT poprzez dostosowanie poziomu ukształtowania terenu, rodzaju nawierzchni oraz powiązaniu ciągów komunikacyjnych;
- 2) lokalizacja akcentów architektonicznych i przestrzennych oraz obiektów małej architektury (murki, wazon-y kwiatowe, rzeźby, fontanny) i oświetlenia o ujednoliconym charakterze;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczających dróg 8KD-L i 31KD-D.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 51.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **44U,P,IT** przeznacza się pod **usługi, produkcję i infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowane są istniejące linie elektroenergetyczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 pkt 1 lit. c i ust. 2 oraz § 30.

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - a) powierzchnia zabudowy – max. 40 %,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 30 %,
  - c) wysokość budynków – max. 12 m;
- 2) obsługa komunikacyjna - od dróg 3KD-L i 2KD-Z;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;
- 4) w pasie o szerokości 35 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 43KPL:
  - a) lokalizacja budynku lub zespołu budynków stanowiących dominantę przestrzenną,
  - b) zagospodarowanie kompleksowo jako jedno zamierzenie budowlane,
  - c) kształtowanie zwartej zabudowy z dopuszczeniem podcieni;
- 5) składowanie, magazynowanie i produkcja wyłącznie w obiektach zamkniętych np. silosach, halach;
- 6) w pasie o szerokości 40 m od linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu jako elewacja eksponowana - forma architektoniczna budynków uwzględniająca ekspozycję obszaru;
- 7) kształtowanie elewacji frontowych od terenu 43KPL i drogi 2KD-Z;
- 8) w pasie o szerokości min. 3 m od linii rozgraniczającej drogi 31KD-D nasadzenie drzew i krzewów tworzących zwarty pas zieleni izolacyjnej;
- 9) od strony drogi 31KD-D stosowanie ogrodzeń pełnych o wysokości 1,8 m, w miejscach lokalizacji ramp i dostaw towarów lub otwartych zapleczy gospodarczych;
- 10) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

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

**§ 52.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **45MN, 46MN i 47MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, realizowanej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, maksymalnie do 40 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 45MN zlokalizowane są istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, dla których ustalenia określono w § 17 ust. 1 pkt 1 lit. c i ust. 2 oraz § 30.

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

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

c) wysokość budynków - max. 10 m;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 53. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 48MN,IT,ZP,49MN,IT,ZP, 50MN,IT,ZP i 51MN,IT,ZP przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, infrastrukturę techniczną i zielenią urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, realizowanej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, maksymalnie do 40% powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zlokalizowane są istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, dla których ustalenia określono w § 17 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz w § 30.

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

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

c) wysokość budynków - max. 10 m;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 54.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **52ZP,ZL,IT,MN** przeznaczony jest pod **zieleń urządzoną, las, infrastrukturę techniczną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W wydzieleniu wewnętrznym „A” terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację budynków i tymczasowych obiektów towarzyszących funkcji podstawowej i uzupełniającej, (np. szatnie, toalety, wypożyczalnie sprzętu sportowego) - w pasie o szerokości 70 m od linii rozgraniczającej drogi 7KD-L, na obszarze objętym nieprzekraczalną linią lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji.

3. W wydzieleniu wewnętrznym „B” terenu, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany jest istniejący las, dla którego ustalenia określono w § 7 ust. 3.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowane są istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, dla których ustalenia określono w § 17 ust. 1 pkt 1 lit. b i ust. 2 oraz w § 30.

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

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) w wydzieleniu wewnętrznym „A”:
  - a) powierzchnia zabudowy - max. 20 %
  - b) teren biologicznie czynny – min. 60 %,
  - c) wysokość budynków - max. 7 m;
- 2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;
- 4) utrzymanie istniejących zadrzewień z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2 oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności zgodnych z warunkami siedliska;
- 5) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
- 6) wprowadzenie elementów małej architektury;
- 7) dopuszcza się:
  - a) remont, przebudowę, rozbudowę do max. 450 m<sup>2</sup> powierzchni budynku i nadbudowę do wysokości 10 m istniejącego budynku mieszkalnego, oraz remont i przebudowę istniejących obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
  - b) realizację ogrodzeń wynikających z konieczności ograniczenia dostępu (użytkowania obiektów sportu i rekreacji) niepowodujących ograniczeń percepcji wizualnej oraz ogrodzeń zabudowy mieszkaniowej (w tym zieleni ogrodowej, o której mowa w lit. c),
  - c) zagospodarowanie części terenów położonych w pasach ochronnych linii energetycznych pod zieleń ogrodową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Szmaragdowej (położonej poza granicami planu);
- 8) zakazuje się:
  - a) lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 7 lit. a,
  - b) realizacji ogrodzeń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 7 lit. b.

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

**§ 55.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **53ZP,ZL,IT** przeznaczony jest pod **zieleń urządzoną, las i infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W wydzieleniu wewnętrznym „B” terenu, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej z zakresu sportu i rekreacji.



3. W wydzieleniu wewnętrznym „C” terenu, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany jest istniejący las, dla którego ustalenia określono w § 7 ust. 3.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowane są istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, dla których ustalenia określono w § 17 ust. 1 pkt 1 lit. b i ust. 2 oraz w § 30.

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

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren biologicznie czynny w wydzieleniu wewnętrznym „A” – min. 70 %;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym „B”:
  - a) powierzchnia zabudowy - max. 20 %,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 60 %,
  - c) wysokość budynków - max. 7 m;
- 3) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;
- 4) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;
- 5) utrzymanie istniejących zadrzewień z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2 oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności zgodnych z warunkami siedliska;
- 6) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
- 7) wprowadzenie obiektów małej architektury;
- 8) dopuszcza się:
  - a) w wydzieleniu wewnętrznym „A” zagospodarowanie terenu pod zielenią ogrodową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Baśniowej (na terenie poza granicami planu),
  - b) realizację ogrodzeń wynikających z konieczności ograniczenia dostępu (użytkowania obiektów sportu i rekreacji) niepowodujących ograniczeń percepcji wizualnej oraz realizację ogrodzeń zieleni ogrodowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,
  - c) w wydzieleniu wewnętrznym „B” lokalizację obiektów towarzyszących funkcji, o której mowa w ust. 2, np. szatnie, toalety, wypożyczalnie sprzętu sportowego;
- 9) zakazuje się realizacji ogrodzeń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 8 lit. b.

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

**§ 56.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **54ZP,IT** przeznacza się pod **zieleńurządzoną i infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W wydzieleniu wewnętrznym „B” terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację budynków i tymczasowych obiektów towarzyszących funkcji podstawowej i uzupełniającej, np. szatnie, toalety, wypożyczalnie sprzętu sportowego - na obszarze objętym nieprzekraczalną linią lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji w pasie o szerokości 60 m od linii rozgraniczającej drogi IKD-Z.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowane są istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, dla których ustalenia określono w § 17 ust. 1 pkt 1 lit. b i ust. 2 oraz w § 30.

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

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy - max. 20 %;
- 2) teren biologicznie czynny – min. 60 %;
- 3) wysokość budynków - max. 10 m;
- 4) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;
- 5) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

- 6) utrzymanie istniejących zadrzewień z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2 oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności zgodnych z warunkami siedliska;
- 7) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
- 8) wprowadzenie obiektów małej architektury;
- 9) dopuszcza się:
  - a) w wydzieleniu wewnętrznym „A” zagospodarowanie terenu pod zieleń ogrodową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Baśniowej (na terenie poza granicami planu),
  - b) realizację ogrodzeń wynikających z konieczności ograniczenia dostępu (użytkowania terenowych urządzeń sportu, rekreacji i kultury) niepowodujących ograniczeń percepcji wizualnej oraz ogrodzeń zieleni ogrodowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 10) zakazuje się realizacji ogrodzeń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 9 lit. b.

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

**§ 57. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **55US,ZP,IT i 56US,ZP,IT** przeznacza się pod **usługiz zakresu sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) ustala się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji na obszarze:
  - a) objętym nieprzekraczalną linią lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji - na terenie 55US,ZP,IT,
  - b) w pasie o szerokości od 5 m do 25 m od linii rozgraniczającej drogi 37KD-D, lecz nie bliżej niż 10 m od granic naturalnego ciek w wodnego - na terenie 56US,ZP,IT;
- 2) na obszarze, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację budynków i tymczasowych obiektów towarzyszących funkcji podstawowej (np. szatnie, toalety, wypożyczalnie sprzętu sportowego), przy czym:
  - a) na terenie 55US,ZP,IT - w pasie o szerokości 30 m od południowej granicy planu,
  - b) na terenie 56US,ZP,IT - w pasie o szerokości 15 m od linii rozgraniczającej drogi 37KD-D.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 55US,ZP,IT zlokalizowane są istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, dla których ustalenia określono w § 17 ust. 1 pkt 1 lit. c i ust. 2 oraz w § 30.

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

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - a) powierzchnia zabudowy – max. 10 %,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 60 %,
  - c) wysokość budynków – max. 7 m;
- 2) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 55US,ZP,IT - od drogi 4KD-L,
  - b) terenu 56US,ZP,IT - od dróg przyległych;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;
- 4) lokalizacja miejsc postojowych:
  - a) na terenie 56US,ZP,IT - w pasie o szerokości 15 m od linii rozgraniczającej drogi 37KD-D,
  - b) na terenie 55US,ZP,IT - w pasie o szerokości 15 m od linii rozgraniczającej drogi 4KD-L;
- 5) lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego po północnej stronie ciek w wodnego (orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu);
- 6) wprowadzenie elementów małej architektury;

- 7) utrzymanie istniejących zadrzewień z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 2 oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności zgodnych z warunkami siedliska;
- 8) utrzymanie istniejącego naturalnego cieków wodnych jako otwartego wraz z biologiczną obudową brzegów i z możliwością zmiany jego przebiegu oraz zachowanie drożności przepływu wód;
- 9) skarpy tworzone w celu wyrównania niwelety terenu o maksymalnym nachyleniu do 30 % i obsadzone roślinnością;
- 10) dopuszcza się:
  - a) lokalizację sezonowych obiektów małej gastronomii w powiązaniu z ciągiem pieszo-rowerowym,
  - b) realizację ogrodzeń wynikających z konieczności ograniczenia dostępu (użytkowania obiektów sportu i rekreacji) niepowodujące ograniczeń percepcji wizualnej, przy czym w wydzieleniu wewnętrznym „B” stosowanie ogrodzeń bez podmurówki,
  - c) stosowanie retencji wodnej (w przypadku budowy urządzeń wodnych - z biologiczną obudową brzegów),
  - d) lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych innych, niż wymienione w pkt 6,
  - e) budowę pomostów, mostków i kładek;
- 11) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 2,
  - b) realizacji ogrodzeń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 11 lit. c,
  - c) przekrycia urządzeń sportowych powłokami pneumatycznymi,
  - d) wymiany gruntu, zmiany stosunków wodnych i podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych, grobli i obwałowań zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych, infrastruktury ogólnomiejskiej, pod terenowe urządzenia sportu i rekreacji oraz obiekty, o których mowa w pkt 11.

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

**§ 58.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **57MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi** 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. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
    - max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,
    - max. 50 % - dla zabudowy usługowej,
  - b) teren biologicznie czynny:
    - min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
    - min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,
    - min. 20 % - dla zabudowy usługowej,
  - c) wysokość budynków - max. 12 m,
  - d) powierzchnia budynku usługowego wolno stojącego - min. 120 m<sup>2</sup>;
- 2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;
- 4) dla funkcji usługowej lokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

- 5) w pasie o szerokości 40 m od linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu jako elewacja eksponowana - forma architektoniczna budynków usługowych uwzględniająca ekspozycję obszaru;
- 6) dopuszcza się remont, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków gospodarstwa ogrodniczego;
- 7) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 59.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **58MN,U,IT** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi i infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest częściowo w pasie ochronnym istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, dla których ustalenia określono w § 17 ust. 1 pkt 1 lit. b i ust. 2 oraz w § 30.

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,
- max. 50 % - dla zabudowy usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,
- min. 20 % - dla zabudowy usługowej,

c) wysokość budynków - max. 12 m,

d) powierzchnia budynku usługowego wolno stojącego - min. 120 m<sup>2</sup>;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 60.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **59MN i 60MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, realizowanej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, maksymalnie do 30 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

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

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

c) wysokość budynków - max. 10 m;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - sytuowanie budynków wolno stojących główną kalenicą w kierunku wschód-zachód;

6) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 61.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **61MN,IT,ZP** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, infrastrukturę techniczną i zieleni urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, realizowanej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, maksymalnie do 30 % powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowane są istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, dla których ustalenia określono w § 17 ust. 1 pkt 1 lit. c i ust. 2 oraz w § 30.

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

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

c) wysokość budynków - max. 12 m;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

5) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - sytuowanie budynków wolno stojących główną kalenicą w kierunku wschód-zachód;

6) zakazuje się lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy.

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

**§ 62.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **62MN,U,IT** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi i infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- max. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- max. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,
- max. 50 % - dla zabudowy usługowej,

b) teren biologicznie czynny:

- min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej,
- min. 20 % - dla zabudowy usługowej,

c) wysokość budynków - max. 10 m,

d) powierzchnia budynku usługowego wolno stojącego - min. 120 m<sup>2</sup>;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

4) w pasie o szerokości 20 m od linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu jako elewacja eksponowana - forma architektoniczna budynków usługowych uwzględniająca ekspozycję obszaru;

5) dla funkcji usługowej zlokalizowanej od strony zabudowy mieszkaniowej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin wiecznie zielonych;

6) w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających dróg - sytuowanie budynków wolno stojących główną kalenicą w kierunku wschód-zachód;

7) utrzymanie istniejącego naturalnego cieków wodnych jako otwartego wraz z biologiczną obudową brzegów oraz zachowanie drożności przepływu wód;

8) skarpy tworzone w celu wyrównania niwelety terenu o maksymalnym nachyleniu do 30 % i obsadzone roślinnością;

9) lokalizacja stacji transformatorowej;

10) dopuszcza się budowę pomostów, mostków i kładek;

11) zakazuje się:

a) lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy,

b) w pasie o szerokości 8 m od granicy naturalnego cieków wodnych po obu jego stronach - lokalizacji budynków, dojazdów i miejsc postojowych oraz podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych.

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

**DZIAŁ IV.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 63. Traci moc uchwała Nr XI/87/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki) w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 123, poz. 1115).

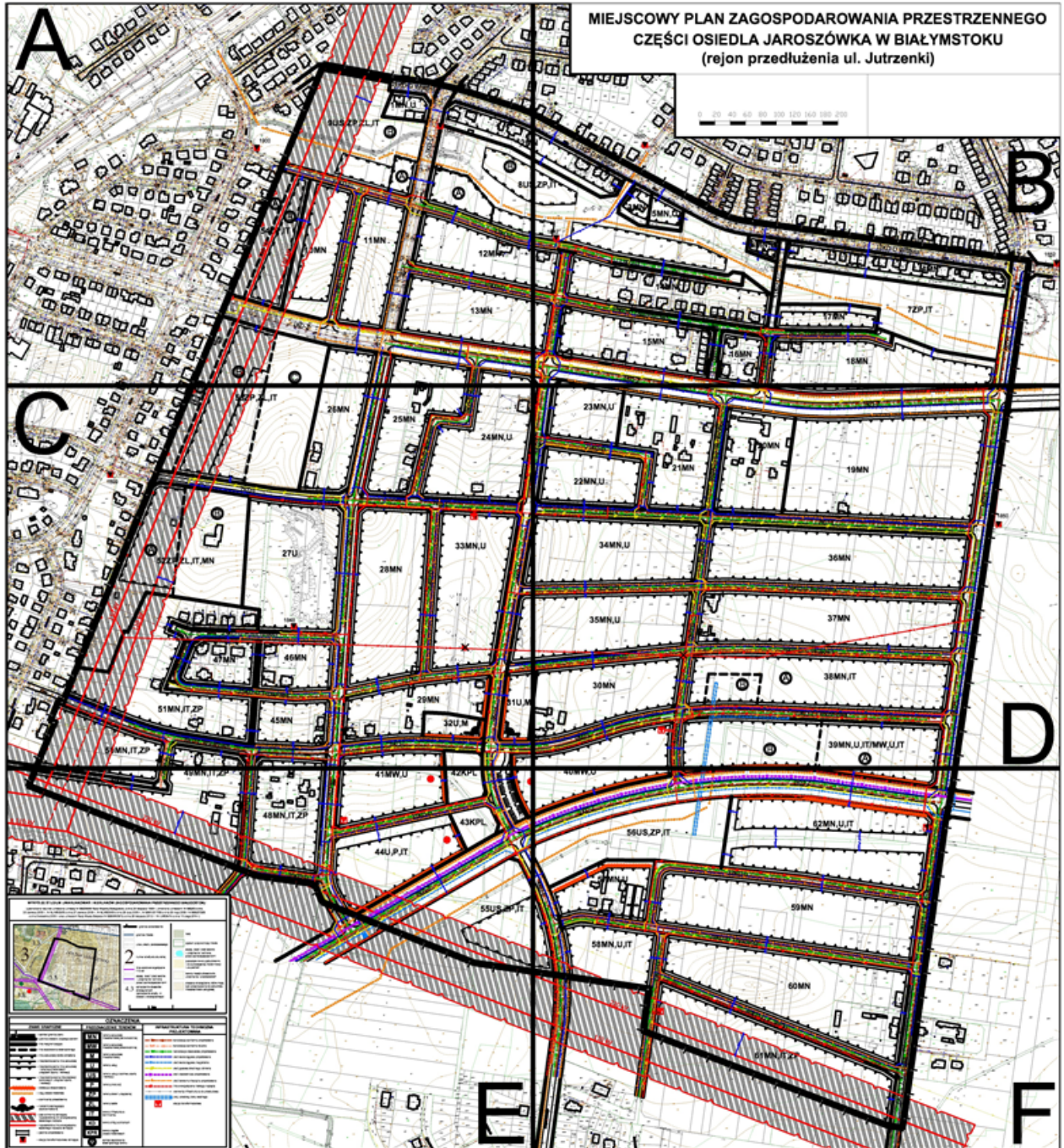
§ 64. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

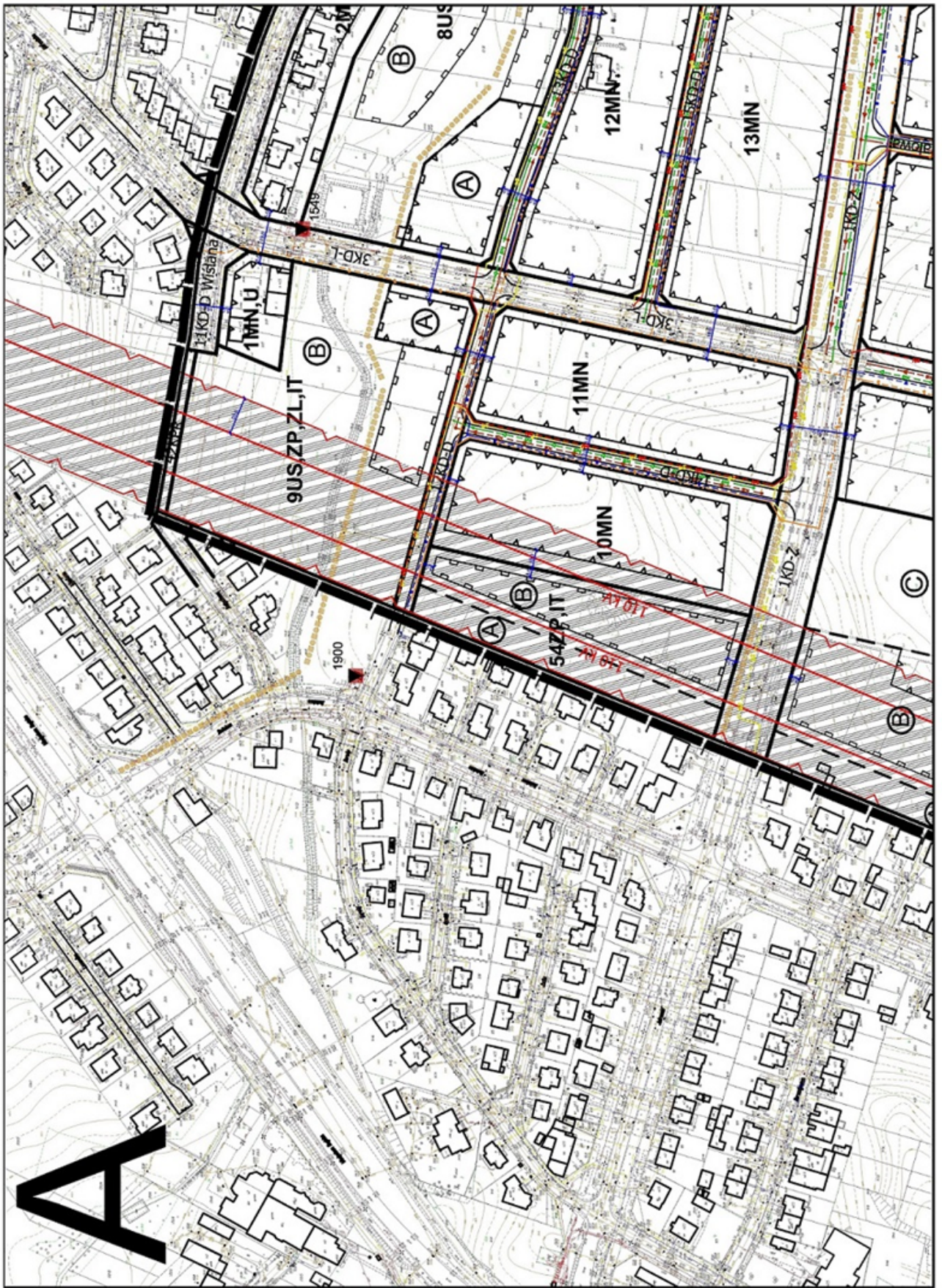
PRZEWODNICZĄCY RADY

**Mariusz Krzysztof Gromko**

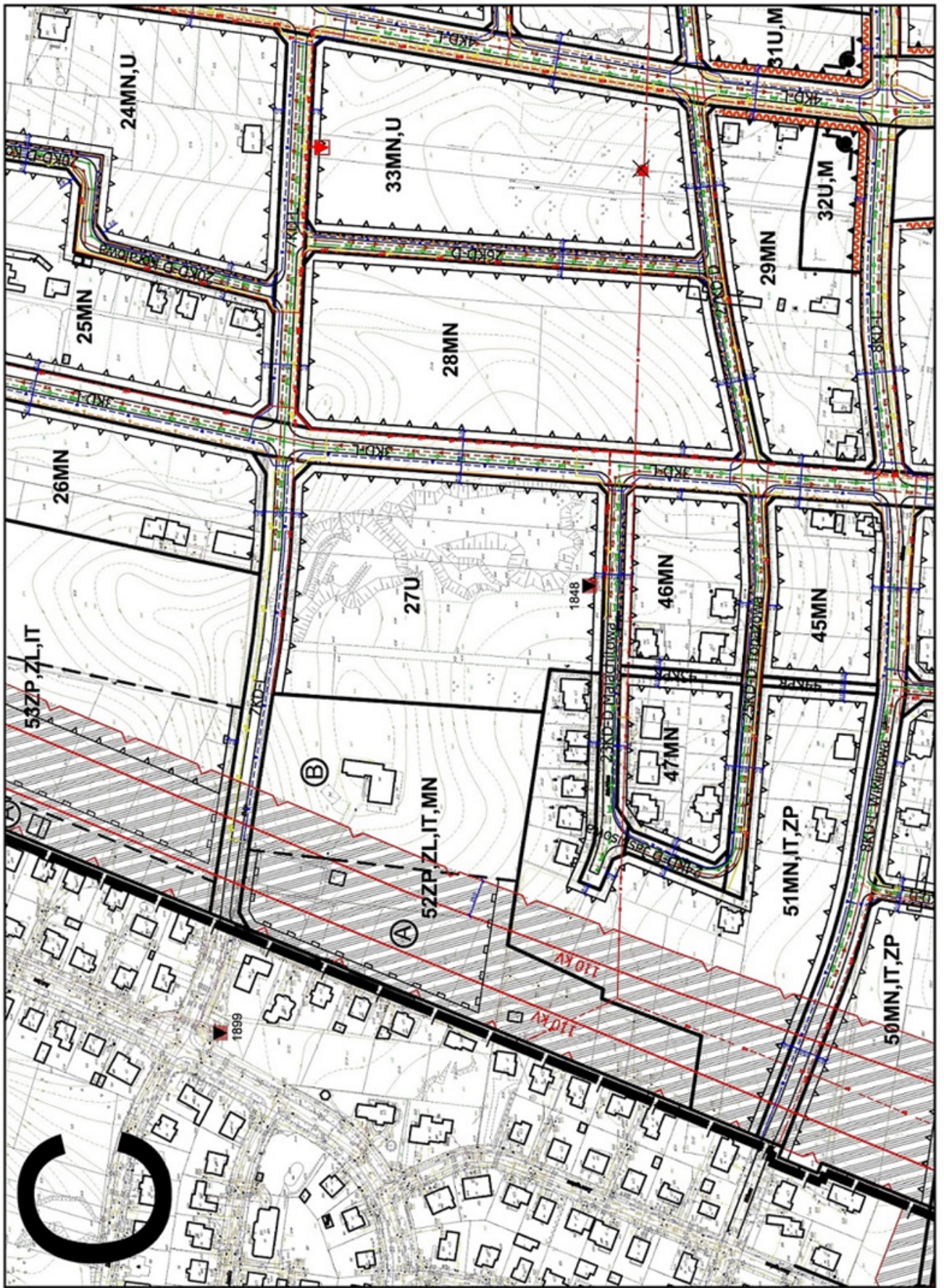
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Białystok  
z dnia.....2015 r.

















Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2015 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) oraz w związku z art 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami), rozstrzyga się co następuje:

**I.** Uwzględnia się w całości uwagę dotyczącą zmiany w § 39 i § 45 maksymalnej powierzchni zabudowy z 40 % na 45 % dla zabudowy szeregowej.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 27U wpisania zakazu lokalizacji usług pogrzebowych realizowanych w inny sposób niż łącznie z funkcją sakralną;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 18MN zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu 7ZP,IT z 10 m na 5 m;
- 3) likwidacji na załączniku graficznym nieprzekraczalnej linii zabudowy i lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji od strony północnej działki o nr geod. 20/161 położonej na terenie 56US,ZP,IT;
- 4) likwidacji na załączniku graficznym na terenie 62MN,U,IT nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej działki o nr geod. 20/161 i dostosowania zapisów w tym zakresie;
- 5) wykreślenia pkt 7, 8, 10 i 11 w tekście projektu planu w § 62 ust. 3;
- 6) zwiększenia na terenie 62MN,U,IT maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2015 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki) 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 2015 r. poz. 199 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.



## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki) przystąpiono na podstawie uchwały Nr LX/667/14 Rady Miasta Białystok z dnia 26 maja 2014 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

Na obszarze wskazanym do objęcia planem uchwalono uchwałę Nr XI/87/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki).

W powyższym planie wprowadzono zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody, przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników szczelnych.

Dnia 27 maja 2013 r. z inicjatywy Radnych Rady Miasta Białystok została podjęta uchwała Nr XLVII/527/13 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany ww. planu, której celem było dopuszczenie na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stosowania indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w okresie przejściowym do czasu realizacji miejskiej infrastruktury technicznej.

W wyniku skargi dotyczącej ww. zakazów wprowadzonych w uchwale Nr XI/87/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki) zostało wydane orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 30 grudnia 2013 r. stwierdzające nieważność ww. uchwały w całości oraz wstrzymujące wykonanie w całości uchwały do czasu uprawomocnienia się wyroku. Wyrok nie jest jeszcze prawomocny, ponieważ Gmina Białystok złożyła skargę kasacyjną od powyższego wyroku do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Skarga i wyrok WSA uniemożliwiły kontynuację procedury podjętej zmiany planu zgodnie z uchwałą z dnia 27 maja 2013 r.

Potrzeba sporządzenia planu wynika z konieczności uniknięcia negatywnych skutków urbanistycznych uprawomocnienia się wyroku, tj. niekontrolowanego powstawania zabudowy na terenach przeznaczonych w planie z 2007 r. pod zieleń lub pod przebiegi tras komunikacyjnych.

Na terenie objętym projektem planu utrzymano przeznaczenie terenów określone w planie z 2007 r. głównie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a także pod tereny zieleni urządzonej wzdłuż istniejących cieków wodnych i sportowo-rekreacyjnych oraz systemu komunikacji. Dopuszczono stosowanie zbiorników szczelnych i indywidualnych ujęć wody do czasu powstania możliwości podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, prowadzono procedurę w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym: składania wniosków, uwag do planu, branie udziału w dyskusjach publicznych.

W planie zostały szczegółowo opisane w poszczególnych rozdziałach, ważąc interes prywatny i publiczny, zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” z października 2014 r. przedstawiono, że na obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem sporządzany jest plan miejscowy. Opracowanie planu jest zgodne z ww. analizą. Uchwała w sprawie aktualności „Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białegostoku przedstawiona została na LXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 października 2014 r. Uchwała w ww. sprawie nie została podjęta przez Radnych Rady Miasta Białystok.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego

uchwałami: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r. Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. i Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r., większość przedmiotowego obszaru określona jest jako „obszary strategiczne, które mogą być przeznaczone do zabudowy mieszkaniowo-usługowej”.

Pozostały obszar to tereny niezabudowane do utrzymania i przekształceń oraz tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień. W zachodniej części obszaru oznaczono lasy istniejące.

Wyznaczono obszary oznaczone symbolami:

- „3.5 – obszar do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zagospodarowanie według sporządzanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”,

- „3.6 – strategiczny obszar do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zagospodarowanie obszaru według rozstrzygnięć konkursu. Przy projektowaniu zabudowy obszaru należy uwzględnić ukształtowanie południowego stoku i widok na panoramę miasta. Przy kształtowaniu przestrzeni publicznych na obszarze nowoprojektowanych osiedli uwzględnić lokalizację dominant i centrum usługowego oraz występowanie lasów i możliwość dolesień, a także możliwość wykorzystania dolin rzeczek Dolistówki i Jaroszówki do kształtowania ogólnie dostępnych terenów zieleni osiedlowej”.

Wzdłuż zachodniej i południowej granicy obszaru objętego projektem planu przebiegają linie elektroenergetyczne - odpowiednio 110kV i 220 kV.

Przewidywane rozwiązania planistyczne, w tym dopuszczenie korzystania z indywidualnych ujęć wody, a także zastosowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, nie będą naruszać ustaleń „studium”.

W terminie przewidzianym ustawowo do projektu planu wpłynęły uwagi.

Zarządzeniem Nr 341/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 28 maja 2015 r. nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) w § 39 i § 45 zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy z 40 % na 45 % dla zabudowy szeregowej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 27U wpisanie zakazu lokalizacji usług pogrzebowych realizowanych w inny sposób niż łącznie z funkcją sakralną;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 18MN zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu 7ZP,IT z 10 m na 5 m;
- 4) likwidacji na załączniku graficznym nieprzekraczalnej linii zabudowy i lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji od strony północnej działki o nr geod. 20/161 położonej na terenie 56US,ZP,IT.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości przyjęto następującą argumentację:

#### **AD. 1)**

Na obszarze objętym opracowaniem uchwalono uchwałę Nr XI/87/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki). W wyniku skargi dotyczącej zniesienia zakazu stosowania indywidualnych ujęć wody i zbiorników szczelnych zostało wydane orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 30 grudnia 2013 r. stwierdzające nieważność ww. uchwały w całości oraz wstrzymujące wykonanie w całości uchwały do czasu uprawomocnienia się wyroku. Wyrok nie jest jeszcze prawomocny, ponieważ Gmina Białystok złożyła skargę kasacyjną od powyższego wyroku do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Zgodnie z § 14 planu miejscowego z 2007 r. na całym obszarze objętym planem możliwa była realizacja zabudowy mieszkaniowej zwartej (w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej) o maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy wynoszącym 0,7 (tj. stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na działce budowlanej do jej powierzchni). Oznacza to, że dla budynków dwukondygnacyjnych (do 10 m) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosiła 35 %, a dla budynków o trzech kondygnacjach (do 13 m) - wynosiła 23 %. Natomiast zgodnie z § 15 planu z 2007 r. minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego (m.in. zieleń) dla przedmiotowej zabudowy wynosiła 45 %. Dodatkowym ograniczeniem było wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ogrodów w sposób określający maksymalną szerokość budynków w głąb terenów do 15 m.

W planach obowiązujących obejmujących tereny sąsiadujące z obszarem opracowania powierzchnia

zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych (niezależnie od ich formy) wyznaczona jest na 30 % powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna na 50 %.

Obecnie sporządzany projekt planu miejscowego na tym obszarze generalnie utrzymuje ustalenia zawarte w uchwale z 2007 r. Jednak wprowadzone są zmiany umożliwiające na całym obszarze realizację zabudowy o większej intensywności ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o większych parametrach. W związku z tym w projekcie planu zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy do 40 % oraz zmniejszono powierzchnię biologicznie czynną do 30 %. Zrezygnowano również z wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ogrodów, umożliwiając pełne wykorzystanie ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy działki. Takie wskaźniki dają większe możliwości inwestycyjne, niż określone w planie z 2007 r. oraz w planach sąsiednich.

Obszar planu to głównie tereny o płytkim poziomie wód gruntowych występujących na poziomie od 2 m do 6 m oraz od 1 m do 2 m wzdłuż istniejących naturalnych cieków Dolistówka i Jaroszkówka. Znajdują się tu nienośne grunty bardzo słabo i słabo przepuszczalne (pyły, gliny i ropy). Z tych powodów istnieje możliwość zalewu powierzchniowego.

W związku z tym w projekcie planu wyważono ustalony procent powierzchni zabudowy i terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Dalsze zwiększanie intensywności zabudowy jest nieuzasadnione.

Należy podkreślić, że obszar projektu planu położony jest na obrzeżach miasta, gdzie powinna być lokalizowana zabudowa mniej intensywna w stosunku do zabudowy występującej na obszarach położonych bliżej śródmieścia i w jego centrum.

#### **AD. 2)**

Teren oznaczony symbolem 27U przeznaczony jest pod inwestycję celu publicznego z zakresu usług oświaty, kultury, pomocy społecznej, zdrowia, administracji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszczono lokalizację funkcji kultu religijnego i usług pogrzebowych, zajmujących łącznie maksymalnie do 40 % powierzchni terenu. Na obszarze projektu planu zajmującym ok. 113 ha jest to jedyny teren, na którym możliwa jest lokalizacja funkcji kultu religijnego i usług pogrzebowych. Łączna powierzchnia tych usług nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu - tj. tylko ok. 0,8 ha.

Teren 27U wydzielony jest poprzez układ komunikacyjny od zabudowy mieszkaniowej, sąsiaduje z obszarem istniejącego lasu. Dodatkowe obostrzenie w postaci możliwości realizacji usług pogrzebowych wyłącznie z funkcją sakralną nie ma uzasadnienia, ponieważ oddziaływanie tej funkcji na sąsiednie tereny mieszkaniowe jest takie samo bez względu na to czy jest ona realizowana łącznie z funkcją sakralną, czy niezależnie.

#### **AD. 3)**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu wyznaczono linię zabudowy. Określa ona minimalną odległość, w jakiej mogą być lokalizowane budynki od terenów przestrzeni publicznych, tj. dróg publicznych, placów miejskich oraz terenów sportowo-rekreacyjnych i zieleni urządzonej, a także od naturalnych cieków wodnych. Na obszarze objętym nieprzekraczalną linią zabudowy jest możliwość lokalizacji budynków, a tym samym znacznej ingerencji w grunt, w tym podnoszenia rzędnej terenu w stosunku do dolin rzecznych i naturalnych cieków wodnych. Wyznaczenie linii zabudowy od terenów zieleni pozwala na odpowiednie ukształtowanie skarp związanych z lokalizacją budynków, łagodzi skutki urbanizacji i powoduje krajobrazowe wpisanie projektowanej zabudowy.

W projekcie planu przyjęto odległość 10 m linii zabudowy od terenów zieleni. Jest to minimalna odległość dająca możliwość stworzenia strefy buforowej, a tym samym płynnego przejścia terenów zabudowanych, poprzez ogrody przydomowe, na otwarte tereny zieleni publicznej. Linia zabudowy wyznacza jedynie obszar, na którym można lokalizować budynki. Nie ma ona wpływu na intensywność zabudowy, którą określają procentowe wskaźniki udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.

W planie z 2007 r., wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ogrodów w odległości 20 m od linii rozgraniczających dróg. W ten sposób określono lokalizację budynków o maksymalnej szerokości 15 m.

W projekcie planu na terenie 18MN, jak i na innych terenach, zrezygnowano z linii zabudowy od ogrodów. Wyznaczono jedynie w uzasadnionych przypadkach linię zabudowy od terenów zieleni i sportowo-rekreacyjnych, w tym terenu 7IT,ZP, w odległości 10 m. Przebieg linii zabudowy daje większe możliwości inwestycyjne - umożliwia lokalizację zabudowy na większej powierzchni terenu niż wskazywał plan z 2007 r.

Zmniejszenie odległości linii zabudowy od terenu 7IT,ZP nie miało uzasadnienia.

#### **AD. 4)**

W wyłożonym projekcie planu, jak również w planie z 2007 r., działka o nr geod. 20/161 należała do terenu sportowo-rekreacyjnego. W wyniku uwzględnienia uwagi z tego terenu (56US,IT,ZP) zostanie wydzielony teren mieszkalno-usługowy (62MN,U,IT) obejmujący przedmiotową działkę.

Zgodnie z ekofizjografią (zarówno z 2004 r. jak i 2012 r.) przez teren 56US,IT,ZP (również nowy wydzielony teren 62MN,U,IT) przebiega naturalny ciek Dolistówka, biorący swój początek na granicy przedmiotowej nieruchomości i działki o nr geod. 20/137. Tereny te opisane są jako „Obszary o wysokim stopniu naturalności i bioróżnorodności, zbiorowiska szuwarów i wilgotnych łąk”. Zgodnie z tym opracowaniem oraz obowiązującym studium, w projekcie planu (jak i w planie z 2007 r.), zawarto ustalenia dotyczące zachowania naturalnych cieków wodnych występujących na tym obszarze. W tym celu m.in. wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy i lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji w granicach od 10 m do 34 m od cieków wodnych Jaroszkówka i Dolistówka. Na działce 20/161 odległość ta wynosi 10 m od granicy naturalnego cieku Dolistówka. Są to minimalne odległości obiektów od głównych cieków wodnych pozwalające na ich prawidłowe funkcjonowanie.

Doliny rzek wraz z ciekami wodnymi stanowią jedyny naturalny i podstawowy odbiornik wód deszczowych. To dzięki całej dolinie a nie poprzez sam rów odbywa się retencja i odprowadzanie wód opadowych. Dolina cieku wodnego została już zmniejszona do 10 m od jego granic. Dalsze pomniejszanie powierzchni doliny poprzez lokalizację zabudowy spowoduje nieodwracalne skutki w środowisku m.in. problemy z odprowadzeniem wód deszczowych. Zmniejszenie naturalnej retencji na rzecz spływu powierzchniowego może spowodować obniżenie zwierciadła wody gruntowej i zwiększenie wezbrań w systemach odprowadzenia wód opadowych a w konsekwencji lokalne podtopienia. Dodatkowo system dolin rzecznych stanowi lokalne korytarze przewietrzające miasto, wymuszające ruch powietrza stagnującego w obszarach zabudowy, co przyczynia się do poprawy warunków areosanitarnych.

Teren sportowo-rekreacyjny 56US,IT,ZP został zmniejszony (w związku z uwzględnieniem ww. uwagi), poprzez wydzielenie z niego terenu mieszkalno-usługowego 62MN,U,IT. Pozostawiono jednak nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od naturalnego cieku Dolistówka. W związku z tym uwaga dotycząca likwidacji linii zabudowy od ww. cieku została nieuwzględniona w całości.

Z powodu uwzględnienia części uwag i wprowadzenia zmian do projektu planu, konieczne było ponowienie procedury planistycznej. Zmieniony projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu. W terminie przewidzianym ustawowo do projektu planu wpłynęły uwagi.

Zarządzeniem Nr 751/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 24 sierpnia 2015 r. nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

1) likwidacji na załączniku graficznym na terenie 62MN,U,IT nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej działki o nr geod. 20/161 i dostosowania zapisów w tym zakresie;

2) wykreślenia pkt 7, 8, 10 i 11 w tekście projektu planu w § 62 ust. 3;

3) zwiększenia na terenie 62MN,U,IT maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości przyjęto następującą argumentację:

#### **AD. pkt 1)**

W wyniku uwzględnienia uwagi dotyczącej umożliwienia lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działce o nr geod. 20/161, zlokalizowanej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu na terenie sportowo-rekreacyjnym 56US,IT,ZP, z tego terenu wydzielono teren 62MN,U,IT. Pozostawiono jednak na rysunku projektu planu nieprzekraczalną linię zabudowy. Zarządzeniem Nr 341/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 28 maja 2015 r. uwaga dotycząca likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy i lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji od cieku wodnego (od strony północnej działki o nr geod. 20/161) została nieuwzględniona w całości. Uzasadnienie nieuwzględnienia w całości uwagi zostało zawarte powyżej w Ad. 4) oraz w załączniku do ww. zarządzenia w Ad. 4).

Wydzielenie terenu 62MN,U,IT spowodowało znaczne uszczuplenie powierzchni terenów zieleni pełniących również funkcje retencyjne. Nieprzekraczalna linia zabudowy została przesunięta o ponad 90 m w głąb terenu 56US,IT,ZP, pozostawiono jedynie pas o szerokości 10 m wolny od zabudowy pomiędzy terenem sportowo-rekreacyjnym a zabudową mieszkaniowo-usługową oraz pas o szerokości 10 m po obu stronach naturalnego cieku wodnego. Obszar w granicach linii zabudowy na terenie 62MN,U,IT jest o prawie 60 % większy od

obszaru wyznaczonego podczas pierwszego wyłożenia w wydzieleniu wewnętrznym „A” terenu 56US,IT,ZP.

Działka o nr geod. 20/161 położona jest w dolinie naturalnego ciek Dolistówki wraz z jego dopływem. Doliny rzek wraz z ciekami wodnymi stanowią jedyne naturalny i podstawowy odbiornik wód deszczowych. To dzięki całej dolinie, a nie poprzez sam ciek odbywa się retencja i odprowadzanie wód opadowych. Z tego względu zarówno w planie z 2007 r. jak i podczas pierwszego wyłożenia obecnie sporządzanego projektu planu ww. działka należała do terenów sportowo-rekreacyjnych. Część tego terenu położona była na obszarze występowania wód gruntowych na poziomie od 4 m do 6 m. Z tego względu umożliwiono tam lokalizację kubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych. Był to obszar wydzielenia wewnętrznego „A” na terenie 56US,IT,ZP ograniczony nieprzekraczalną linią zabudowy i lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji. Linię tą poprowadzono w odległości 10 m obustronnie od dopływu naturalnego ciek Dolistówki. Natomiast maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do wydzielenia wewnętrznego „A” ustalono na 50 %. Stanowiło to niespełna 15 % powierzchni całego terenu.

Reasumując, obecnie urbanizacji podlega ogromny obszar terenów sportowo-rekreacyjnych, położonych wzdłuż naturalnego ciek wodnego. Obszar, na którym możliwa jest lokalizacja budynków został znacząco powiększony – jest o 60 % większy od obszaru wyznaczonego podczas pierwszego wyłożenia projektu planu. Działka wnioskodawcy o nr geod. 20/161 została już przekształcona z terenów sportowo-rekreacyjnych na mieszkalno-usługowe.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Na załączniku graficznym obowiązującego studium zaznaczony jest dopływ naturalnego ciek Dolistówki biorący swój początek (nie jest to „końcówka rowu” lub „rów melioracyjny” jak opisano w uwadze) na granicy nieruchomości wnioskodawcy (20/161) i działki o nr geod. 20/137, który zgodnie z opisem w legendzie należy utrzymać i chronić przed zanieczyszczeniami.

Przedmiotowy ciek wodny ujęty jest również w opracowaniu ekofizjograficznym dla miasta Białegostoku (oprac. W. Kwiatkowski 2004 r., 2011 r.). W art. 15 ust. 1 ww. ustawy zawarte jest, że plan miejscowy sporządza się zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Wg art. 72 ust. 1 tej ustawy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Natomiast ust. 2 powyższego artykułu wskazuje na konieczność ustalania w planach miejscowych proporcji pozwalających na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. Podstawą do określenia powyższych wymagań jest opracowanie ekofizjograficzne (art. 72 ust. 4 Prawo ochrony środowiska).

Wg opracowania ekofizjograficznego na mapie przydatności terenu do funkcji użytkowych przedmiotowy obszar opisano jako: teren zalewowy i podmokły doliny rzecznej z naturalnymi ekosystemami do wykorzystania w ochronie konserwatorskiej i w ochronie zieleni urządzonej. Teren ten powinien spełniać rolę obszaru przejściowego, buforującego oddziaływanie terenów zurbanizowanych na obszary lokalnych korytarzy ekologicznych. Mapa ta stanowi propozycję takiego wykorzystania krajobrazu, która uznaje walory ekologiczne za istotny czynnik warunkujący i modyfikujący kierunki rozwoju Białegostoku.

Wg mapy geologicznej sporządzonej na potrzeby opracowania ekofizjograficznego na podstawie Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski w skali 1:50000 (Kmieciak, 2004r.) teren ten to: częściowo dno doliny rzecznej zbudowanej z piasków humusowych i namulów oraz częściowo fragment wysoczyzny moreny ablacyjnej budowanej przez piaski, żwiry i głązy lodowcowe.

Ponadto wg mapy glebowo-rolniczej w skali 1:5000 jest to: kompleks użytków zielonych średnich. Kompleks ten to łąki zaliczane do klasy IV. Występują one na czarnych ziemiach zdegradowanych i szarych ziemiach wytworzonych z piasków gliniastych lekkich przechodzących na głębokości 100-150 cm w piaski słabo gliniaste. Powstanie tych gleb jest generalnie uwarunkowane długotrwałym oddziaływaniem wysokiego zwierciadła wód gruntowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, a w szczególności warunki gruntowo-wodne przedmiotowej nieruchomości, będą one sprzyjać gromadzeniu się wód opadowych oraz gruntowych w tym rejonie. Dodatkowo w wyniku przyszłej zmiany charakteru powierzchni (pojawienia się dużych powierzchni sztucznie utwardzonych) nastąpi zmniejszenie retencji gruntowej, zmniejszenie infiltracji i wzrost odpływu powierzchniowego.

W uwadze wnioskodawca sam wskazuje, że „każda zmiana stosunków wodnych tego terenu może doprowadzić do trwałych zmian środowiskowych stosunków wodnych”. Natomiast wprowadzenie zabudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy od strony naturalnego ciek wodnego stanowiłoby ogromną ingerencję w środowisko i spowodowałoby trwałe zmiany stosunków wodnych na tym obszarze.

Dlatego niezbędnym jest utrzymanie istniejącego ciek, a także obszaru retencyjnego wokół niego, wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy poprowadzoną w odległości 10 m obustronnie od dopływu naturalnego ciek Dolistówki, w celu łagodzenia skutków przyszłych działań inwestycyjnych.

**AD. pkt 2)**

W uwadze został wymieniony § 62 ust. 1, który nie zawiera żadnych punktów. Natomiast z treści uzasadnienia wynika, że uwaga dotyczy § 62 ust. 3 zawierającego punkty o wymienionej treści.

W tekście projektu planu w stosunku do terenu mieszkalno-usługowego 62MN,U,IT wydzielonego z terenu sportowo-rekreacyjnego 56US,IT,ZP zastosowano zapisy takie jak dla innych terenów o podobnym przeznaczeniu i uwarunkowaniach.

Zapisy zawarte w § 62 ust. 3 pkt 7, 8, 10 i 11 lit. b dotyczą wszystkich terenów, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy i jednocześnie przechodzą przez nie cieki wodne. Teren 62MN,U,IT przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i przez jego obszar przebiega naturalny ciek wodny, dlatego zastosowano powyższe zapisy. Kwestie dotyczące konieczności zachowania i ochrony dopływu naturalnego ciek Dolistówki, a tym samym utrzymania zapisów zawartych w § 62 ust. 3 pkt 7, 8, 10 i 11 lit. b, zostały omówione w Ad. 1).

Zapisy zawarte w § 62 ust. 3 pkt 11 lit. a dotyczą wszystkich terenów mieszkalno-usługowych (MN,U), na których możliwa jest lokalizacja samodzielnej funkcji usługowej, stąd ten zapis odnosi się również do terenu 62MN,U,IT. Powyższy zapis zakazujący lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów sąsiedniej zabudowy został wprowadzony w celu ochrony funkcji mieszkaniowej przed ewentualnymi uciążliwościami ze strony funkcji usługowej.

Wszystkie zapisy w § 62 ust. 3 pkt 7, 8, 10 i 11 mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego i odpowiednich relacji funkcjonalno-przestrzennych, a jednocześnie nie stanowią istotnego ograniczenia w prowadzeniu działań inwestycyjnych.

Podobne ustalenia są stosowane w większości opracowań planistycznych.

**AD. pkt 3)**

W wyniku uwzględnienia uwagi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, jak opisano w Ad. 1), teren sportowo-rekreacyjny został znacznie pomniejszony poprzez wydzielenie z niego terenu mieszkalno-usługowego 62MN,U,IT.

Spowodowało to znaczne zwiększenie intensywności zabudowy w skali obszaru położonego wzdłuż naturalnego ciek wodnego. W stosunku do nowego terenu wprowadzono warunki zagospodarowania takie jak dla terenów o podobnym przeznaczeniu i uwarunkowaniach.

Maksymalną wysokość budynków do 10 m dla przedmiotowego terenu ustalono ze względu na warunki środowiskowe m.in. przebieg dopływu naturalnego ciek Dolistówki przez centralną jego część oraz sąsiedztwo obszarów sportowo-rekreacyjnych. Ważnym elementem jest również sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 59MN) o tej samej wysokości.

Podobne uwarunkowania jak dla terenu 62MN,U,IT występują w wydzieleniu wewnętrznym „B” na terenie 39MN,U,IT/MW,U,IT, przez który przebiega naturalny ciek wodny. Jednak teren ten nie sąsiaduje z terenami sportowo-rekreacyjnymi. Natomiast ze względu na możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej na tym terenie, na obszarze o szerokości 35 m od linii rozgraniczającej drogi 2KD-Z ustalono wysokość zabudowy do 12 m.

W projekcie planu, jak i w uchwale z 2007 r., generalnie na całym obszarze objętym opracowaniem maksymalną wysokość zabudowy wyznaczono do 10 m. Jedynie na terenach usług z zakresu sportu i rekreacji (US,ZP) z dużym udziałem terenów zieleni, terenach usługowych (U), a także mieszkalno-usługowych (MN,U, MW,U - z możliwością lokalizacji samodzielnej funkcji usługowej) położonych wzdłuż dróg: 2KD-Z i 4KD-L stanowiących główne założenie komunikacyjne i kompozycyjne projektowanego osiedla, zwiększono maksymalną wysokość zabudowy w granicach od 12 m do 15 m. W ostatnim przypadku zwiększenie wysokości zabudowy umożliwi lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych, bez utraty możliwości lokalizacji m.in. dwóch kondygnacji o funkcji mieszkaniowej. Jest to jeden z zabiegów urbanistycznych mający na celu koncentrację usług w zabudowie mieszkaniowo-usługowej wzdłuż głównych dróg osiedlowych.

Obecnie sporządzany projekt planu miejscowego, w stosunku do ustaleń zawartych w uchwale z 2007 r., umożliwi na całym obszarze (w tym na terenach 62MN,U,IT i 59MN) realizację zabudowy o większej intensywności (omówione w Ad. 1).

Teren 62MN,U,IT położony jest przy drodze 2KD-Z, lecz nie ma przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w przeciwieństwie do terenu o symbolu 39MN,U,IT/MW,U,IT. Ponadto graniczy bezpośrednio z terenami sportowo-rekreacyjnymi i zieleni urządzonej, a przez jego obszar przebiega naturalny ciek wodny. W sąsiedztwie takich terenów w projekcie planu wyznaczona została wysokość zabudowy do 10 m. Przedmiotowy teren stanowi kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonej na terenach 59MN i 60MN, również o maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m. W związku z powyższym na terenie 62MN,U,IT, podobnie jak na terenach sąsiednich, ustalono wysokość zabudowy do 10 m.

Obszar położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną obustronnie od cieku wodnego może być zagospodarowany w ramach zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowo-usługowej. Będzie wchodził on również w skład terenów biologicznie czynnych, koniecznych do zachowania przy realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Dla terenu 62MN,U,IT ustalono, jak dla innych terenów o podobnym przeznaczeniu i uwarunkowaniach, zachowanie terenu biologicznie czynnego min. 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, min. 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz mieszkaniowo-usługowej oraz min. 20 % - dla zabudowy usługowej.

Kształtowanie polityki przestrzennej gminy odbywa się zarówno z uwzględnieniem prawa własności jak i prawa do podejmowania działań, które w ramach ograniczonych zasadami współzycia społecznego, pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej w zakresie ustalonym w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Prawo właściciela do zabudowy nie może pozostawać w konflikcie z innymi zasadami rządzącymi zagospodarowaniem terenu i chronionym prawem interesem publicznym.

Ustalając przeznaczenie terenu zachowano odpowiednie proporcje i wyważono interes publiczny oraz prywatny. Określając w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenie terenów zachowano konstytucyjną zasadę równości wobec prawa, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania nieruchomości, a nie tylko stan własności.

Nieuwzględnienie konieczności prawidłowego funkcjonowania systemu powiązań przyrodniczych, drożności systemu przewietrzenia miasta, systemu korytarzy ekologicznych w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, retencjonowania wód opadowych i roztopowych naruszy interes publiczny i osób trzecich w sposób oczywisty.

W art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zawartym w dziale VII „Ochrona środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji” czytamy, że zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w art. 74 jest napisane, że w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

Przy sporządzaniu powyższego projektu planu miejscowego rozważano wiele wariantów zagospodarowania terenów z uwzględnieniem m.in. prawa własności i interesu publicznego. Natomiast to ostateczna, jedna koncepcja zagospodarowania terenu może być wyłożona do publicznego wglądu. W tym przypadku jednak dwa warianty były przedmiotem kolejnych wyłożeń. Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu przedmiotowy obszar przeznaczony był pod tereny sportowo-rekreacyjne, zgodnie z planem miejscowym z 2007 r. Drugi wariant przedstawiony został podczas drugiego wyłożenia projektu planu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i infrastrukturę techniczną. W związku z tym zarzut dotyczący braku rozważenia wariantów planistycznych na przedmiotowym obszarze jest nieuzasadniony.

Przedmiotowy projekt planu wraz z uzasadnieniem nieuwzględnienia uwag wniesionych do opracowania został przedstawiony na XII sesji Rady Miasta Białystok w dniu 28 września 2015 r. Radni uwzględnili uwagę dotyczącą zmiany w § 39 i § 45 maksymalnej powierzchni zabudowy z 40 % na 45 % dla zabudowy szeregowej. Z tego względu do projektu planu wprowadzono zmiany i konieczne było ponowienie procedury planistycznej. Zmieniony projekt planu został po raz kolejny wyłożony do publicznego wglądu w zakresie wyłącznie wprowadzonych zmian. W terminie przewidzianym ustawowo do projektu planu nie złożono uwag dotyczących zakresu wyłożenia.

#### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów Gminy Białystok związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, bilans jest ujemny i może wynieść ok. 43 365 240,27 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki)”. Ze względu na niewielkie

zainwestowanie obszaru objętego planem Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane głównie z realizacją dróg (w tym wykup terenu pod drogi) i infrastruktury technicznej.

**Lista nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Białegostoku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon przedłużenia ul. Jutrzenki).**

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) w § 39 i § 45 zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy z 40 % na 45 % dla zabudowy szeregowej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 27U wpisania zakazu lokalizacji usług pogrzebowych realizowanych w inny sposób niż łącznie z funkcją sakralną;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 18MN zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu 7ZP,IT z 10 m na 5 m;
- 4) likwidacji na załączniku graficznym nieprzekraczalnej linii zabudowy i lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji od strony północnej działki o nr geod. 20/161 położonej na terenie 56US,ZP,IT;
- 5) likwidacji na załączniku graficznym na terenie 62MN,U,IT nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej działki o nr geod. 20/161 i dostosowania zapisów w tym zakresie;
- 6) wykreślenia pkt 7, 8, 10 i 11 w tekście projektu planu w § 62 ust. 3;
- 7) zwiększenia na terenie 62MN,U,IT maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m.