

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku  
w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej - etap I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej – etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 29,67 ha, ograniczony ulicą Gen. J. Bema, granicą działek nr 184/66, 184/22, 184/21, 184/20, 184/13, 184/12, 184/11, 184/10, 184/9, 184/8, ul. Pogodną, Wiejską, Mikołaja Kopernika, Gnieźnieńską oraz granicą terenu zamkniętego.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) **załącznik Nr 3** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;
- 4) **załącznik Nr 4** – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) **banerze reklamowym (transparentcie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego materiału elastycznego, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 2) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 3) **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);
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11

- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 6) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 7) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 10) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 11) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na budynku bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 12) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 13) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 17) **pyłonie reklamowym** – należy przez to rozumieć sztyld w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji, na której dopuszcza się sytuowanie jednego lub wielu nośników informujących o podmiotach działających na nieruchomości, na której się znajduje;
- 18) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 19) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 20) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok, tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 21) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 22) **stłupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca służące do umieszczania ogłoszeń i reklam;
- 23) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;

- 24) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć szyld montowany prostopadłe do płaszczyzny ściany budynku;
- 25) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 26) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć wytwarzanie dóbr materialnych na skalę przemysłową, tj. seryjną, a także magazyny, bazy, składy, handel hurtowy lub specjalistyczny;
- 27) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 28) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 29) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych (w zagospodarowaniu której dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, oświetlenia, elementów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowych);
- 30) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, 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 niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) wiatrolapów, klatek schodowych, przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - g) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej i ogólnodostępnych ciągów pieszych, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia szczególnie wartościowych drzew do zachowania, drzewa – pomnika przyrody, oznaczenia granic terenu wpisanego do rejestru zabytków, budynków i obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz budynku niezabytkowego i zespołów budynków objętych ochroną planistyczną.

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 3 i 4**;
- 3) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3), przedszkola, szkoły;
- 4) **US** – tereny usług z zakresu sportu, rekreacji;
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 7) **KP** – wydzielone ciągi piesze;
- 8) **KX** - parkingi;
- 9) **ZP** – zieleń urządzona;
- 10) **E** – infrastruktura techniczna elektroenergetyczna.

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

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

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

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

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się utrzymanie funkcji usługowej w istniejących lokalach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

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

4. **W zakresie zagospodarowania ogólnodostępnych ciągów pieszych**, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:
  - a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego,
  - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleń towarzyszącą oraz elementy małej architektury,



- c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

#### 5. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. a tiret pierwsze**;
- 2) dopuszcza się:
- a) grodzenie:
    - usług publicznych, w tym z zakresu oświaty, obiektów sportowych oraz innych terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych,
    - terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - części terenów **8U, 9U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” oraz terenu o symbolu **18U**,
    - na terenach **20ZP, 21ZP, 22US,ZP** zgodnie z § 52 ust. 7 pkt 2 lit. b, § 53 ust. 4 pkt 2 lit. b,
  - b) remonty i wymianę istniejących ogrodzeń;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:
- a) od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 17 ust. 1 oraz w przestrzeniach publicznych - z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. a, b**,
  - b) na wskazanych na rysunku planu ciągach pieszych ogólnodostępnych,
  - c) wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”,
  - d) pełnych i murów, z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. a tiret pierwsze**.

6. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie ustalenia § 18.

#### § 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków – z zastrzeżeniem § 12, § 13 i § 14:

- 1) ustala się:
- a) kolorystykę ścian budynków:
    - maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
    - w odcieniach bieli, brązu, szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
    - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
  - b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,
  - c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 2**,
  - d) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;
- 2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji, a w przypadku usług oświaty i ochrony zdrowia na maksimum 20 % powierzchni elewacji;
- 3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków, z zastrzeżeniem § 12, § 13 i § 14, ustala się:

- 1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku, z wyłączeniem budynków istniejących;
- 2) kształtowanie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednolicenia kompozycji:
  - a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji w rejonie wejścia do lokalu,
  - b) wielkości i podziałów witryn.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach – z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 3 lit. c.

#### **§ 8. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:**

- 1) na budynkach – zgodnie z **ust. 3**;
- 2) na kioskach – zgodnie z **ust. 4**;
- 3) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z **ust. 5**;
- 4) wolno stojących – zgodnie z **ust. 6**;
- 5) na rusztowaniach – w formie reklamy remontowo-budowlanej – zgodnie z **ust. 7**.

#### **2. Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:**

- 1) innych oraz umieszczanych w miejscach i w sposób inny niż określono w **ust. 3, 4, 5, 6 i 7**;
- 2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy – z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 3) na budynkach ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków – innych niż **szyldy o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>**;
- 4) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;
- 5) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
- 6) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 7) w miejscach lub w sposób przesłaniający:
  - a) okna, witryny, drzwi lub inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego m. in. balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych,
  - b) charakterystyczne widoki na obiekty zabytkowe;
- 8) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
- 9) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 10) w formie banerów reklamowych (transparentów), reklamy naklejanej na okna i drzwi oraz masztów flagowych.
- 11) w promieniu 10 m od pomnika przyrody, o którym mowa w **§ 9 ust. 3**.

#### **3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:**

- 1) miejsca ich sytuowania i formy:
  - a) na ścianie płasko w odległości maksimum 1 m od głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) lub przejść i przejazdów bramowych, w formie tablic o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m<sup>2</sup>,
  - b) na ścianie w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji) - w formie: tablic reklamowych, szyldów typu „semafor”, literniczo-graficznych form przestrzennych,
- 2) gabaryty:

a) tablic reklamowych:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

b) szyldów typu „semafor”:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,7 m,

c) literniczo-graficznych form przestrzennych umieszczanych w miejscach, o których mowa w pkt 1 lit. a:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

3) zasady sytuowania:

- a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,0 m<sup>2</sup> na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) na budynkach ujętych w ewidencji zabytków - nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 0,3 m<sup>2</sup> na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność,
- c) ujednolicone formaty szyldów i równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w pkt 1.

#### **4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:**

- 1) miejsca ich sytuowania – w obrysie attyki kiosku;
- 2) formę – tablic lub literniczo-graficznych form przestrzennych;
- 3) gabaryty i zasady ich sytuowania:

- a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 1,0 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość – maksimum 0,6 m,
- c) maksymalny wysięg poza obrys attyki – 0,15 m,
- d) maksimum jeden szyld.

#### **5. W zakresie lokalizacji tablic reklamowych na wiatrach przystanków komunikacji miejskiej ustala się:**

- 1) miejsca ich sytuowania – na ścianach wiaty;
- 2) gabaryty i zasady ich sytuowania:
  - a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 2,2 m<sup>2</sup>,
  - b) wysięg poza obrys ściany – maksimum 0,15 m,
  - c) maksimum dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe.

#### **6. W zakresie lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych ustala się:**

- 1) miejsca sytuowania i formy:
  - a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt 1 – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - b) na terenie o symbolu 18U – w formie pylonów reklamowych;
- 2) gabaryty:
  - a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:
    - wysokość – maksimum 4,7 m,
    - szerokość – maksimum 1,6 m,
  - b) pylonów reklamowych:

- wysokość – maksimum 7 m,

- szerokość – maksimum 2 m;

3) zasady sytuowania:

a) minimalne odległości słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- od krawężników jezdni - 2,5 m,

- od innych słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – 100 m,

b) minimalne odległości pylonów reklamowych:

- od elementów SIMB usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30 m,

- od znaków drogowych - 20 m,

- od krawężników jezdni - 2,5 m,

- od innych wolnostojących tablic reklamowych lub pylonów reklamowych – 50 m,

- od budynków – 10 m.

**7. W zakresie lokalizacji reklamy remontowo-budowlanej ustala się:**

1) miejsca ich sytuowania – na rusztowaniach lub/i ogrodzeniach budowy;

2) formę – siatki remontowej na rusztowaniach lub tablic na ogrodzeniach budowy;

3) treść reklamową – na maksimum 5 % powierzchni siatki remontowej lub ogrodzenia;

**Rozdział 2.**

**Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 9. 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:**

1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych) - z zastrzeżeniem **§ 22 pkt 2**;

2) ukształtowanie rzeźby terenu, umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 19**;

3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;

4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;

5) zachowanie drzew, oznaczonych na rysunku planu, w tym kasztanowców zwyczajnych, klonów zwyczajnych i srebrzystych, lip drobnolistnych, wierzb, brzoź, jarzębów, dębów, jesionów wyniosłych.

2. W odniesieniu do gatunków drzew szczególnie wartościowych wskazanych do zachowania, o których mowa w **ust. 1 pkt 5**:

1) ustala się:

a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,

b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;

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

3. Na obszarze o symbolu **20ZP** znajduje się drzewo objęte prawną formą ochrony przyrody (pomnik przyrody - dąb szypułkowy), w odniesieniu do którego mają zastosowanie ustalenia § 52 ust. 7 pkt 3 lit. b.

4. **W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP":**

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejącego drzewostanu i zadrzewień,
- c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
  - zachowanie istniejącego starodrzewu,
  - istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
  - standardy projektowania, o których mowa w § 6 ust. 4 pkt 1 lit. c, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
- d) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem,
- c) terenowych urządzeń sportowych,
- d) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
- f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
- g) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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

**§ 11. 1. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się:**

- 1) na terenie usług z zakresu oświaty oznaczonym symbolem: **23UO** – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **5MW,U, 10U,MW, 11U,MW,KX, 19MW,U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) na części terenu **1U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zamieszkania zbiorowego;
- 4) na terenach **2MW, 3MW, 4MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW i 17MW** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 5) na terenach **20ZP, 21ZP, 22US,ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Na terenach o symbolach: **6U, 7U, 8U, 9U, 18U, 24KX, 25E, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz** na pozostałej części terenu **1U** – dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

### Rozdział 3.

#### Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 12.** 1. Obejmuje się ochroną, oznaczone odpowiednio na rysunku: teren i zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego decyzją WKZ z dnia 29 stycznia 2002 r. nr rejestru A 28 - zespół budynków Aresztu Śledczego w Białymstoku przy ul. Mikołaja Kopernika 21, składający się z:

- 1) budynku administracyjnego;
- 2) pawilonu szpitalnego, obecnie pawilonu więźniarek;
- 3) pawilonu więziennego;
- 4) pawilonu gospodarczego;
- 5) muru ogrodzeniowego.

2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

**§ 13.** 1. Obejmuje się ochroną dom przy ul. gen. J. Bema 75 z lat 30 XX w., ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem **ust. 3**.

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
  - a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej,
  - b) typu dachu, nachylenia połaci dachowych i rodzaju pokrycia,
  - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz oryginalnych podziałów okiennych,
  - d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;
- 2) dopuszcza się:
  - a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,
  - b) przebudowę i rozbudowę budynku z zastosowaniem:
    - typu dachu i nachylenia połaci dachowych – jak w budynku istniejącym, z kalenicą nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,
    - współczesnej formy architektonicznej i materiałów wykończenia;

3) zakazuje się:

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

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

**§ 14.** 1. Obejmuje się ochroną budynek niezabytkowy przy ul. gen. J. Bema 89, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem **ust. 3**:

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
  - a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej,
  - b) typu dachu, nachylenia i rodzaju pokrycia połaci dachowych,

- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku z zastosowaniem:
  - typu dachu i nachylenia połaci dachowych – jak w budynku istniejącym, z kalenicą nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,
  - współczesnej formy architektonicznej i materiałów wykończenia;
- 3) zakazuje się nadbudowy budynku.

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

**§ 15. 1.** Obejmuje się ochroną niezabytkowe zespoły budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczone na rysunku planu, położone:

- 1) przy ul. gen. J. Bema 64A, 64 B oraz M. Kopernika 19 (teren 2MW);
- 2) przy ul. gen. J. Bema 62, 62A, 62B (teren 3MW);
- 3) przy ul. gen. J. Bema 64 (teren 4MW);
- 4) przy ul. M. Kopernika 3A (teren 12MW);
- 5) przy ul. M. Kopernika 3, 5A, 7 oraz ul. gen. J. Bema 87 (teren 13MW);
- 6) przy ul. gen. J. Bema 89A, 89B, 89C (teren 14MW);
- 7) przy ul. Wiejska 4A, 4B, 6, 8 oraz ul. Pogodna 2 (teren 15MW);
- 8) przy ul. gen. J. Bema 91, 93, 95 (teren 16MW);
- 9) przy ul. gen. J. Bema 97, 99, 101 (teren 17MW).

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
  - a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
  - b) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych;
- 2) ustala się zharmonizowaną kolorystykę budynków w ramach poszczególnych zespołów – z uwzględnieniem **§ 7 ust. 1 pkt 1**;
- 3) dopuszcza się:
  - a) rozbudowę budynków o wiatrołapy ujednolicone w obrębie poszczególnych budynków,
  - b) docieplenie budynków z zewnątrz z uwzględnieniem tektoniki elewacji,
  - c) remont i przebudowę,
  - d) budowę urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych,
  - e) zabudowę loggi w budynkach – wyłącznie w formie, materiale i kolorystyce ujednoliconej w obrębie poszczególnych budynków;
- 4) zakazuje się:
  - a) nadbudowy i rozbudowy budynków – z zastrzeżeniem **pkt 3 lit a**,
  - b) zabudowy balkonów.

**§ 16.** W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

#### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz wydzielone ciągi piesze;
- 2) tereny zieleni urządzonej **20ZP, 21ZP, 22US,ZP**;
- 3) części terenów o symbolach **13MW i 15MW** wyznaczone liniami wydzielenia wewnętrznego „**ZP**”;

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
  - b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
  - d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - e) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - h) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów tymczasowych niewymienionych w **pkt 2**,
  - b) lokalizacji ogrodzeń – z zastrzeżeniem **§ 6 ust. 5 pkt 2 lit. a, b**.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 52 i 53**.

4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 3** – z uwzględnieniem ustaleń **§ 9 ust. 4** oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych:
    - z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
    - w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,
    - wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
  - b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoliconym kształcie i kolorystyce i rozmiarze;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację:
    - tymczasowych rozbieralnych podestów,
    - ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem do wysokości 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
  - b) umieszczanie:
    - nazwy własnej lokalu lub sponsora – na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych, z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła,
    - napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych – na lambrekinach parasoli;
- 3) zakazuje się:



- a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
- b) stosowania zadaszeń w formie innej niż parasol.

## **Rozdział 5.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.**

**§ 19.** Na obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem **§ 9 ust. 3** (drzewo objęte prawną formą ochrony przyrody) nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

## **Rozdział 6.**

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

- § 20.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 21.** Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych (w tym skrajni dróg i linii kolejowych) oraz naturalnych (w tym drzew), a także: reklam, instalacji i urządzeń technicznych (w tym masztów, anten) umieszczanych na obiektach budowlanych do rzędnej 196 m n.p.m.

**§ 22.** Ustala się **następujące strefy ochronne:**

- 1) radiolinii, w pasie o szerokości 60 m, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 30 m n.p.t. - SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej) – SLR Topczewo (gm. Wysзки, współrzędne geograficzne WGS84: 52 N 51'34'' 22 E 53'03'');
- 2) od terenów zamkniętych (obszar położony poza granicami planu), w pasie o szerokości 10 m, oznaczonej na rysunku planu, w której zakazuje się nasadzeń zieleni, z wyjątkiem nawierzchni trawiastych.

**§ 23.** Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) stacji paliw płynnych i gazowych;
- 2) lakierni;
- 3) warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 4) myjni samochodowych;
- 5) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania i zbierania;
- 6) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 7) usług pogrzebowych;
- 8) usług wyrobu trumien i nagrobków;
- 9) spoielarni zwłok;
- 10) spalarni odpadów;
- 11) garaży typu „blaszak”;
- 12) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 17 ust. 2 pkt 2**.

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

- 1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej - określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 401 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla kabli elektroenergetycznych nN– 0,5 m (obustronnie od osi sieci).

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

**§ 25. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:**

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
    - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
    - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
    - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
  - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnego ujęcia wody pitnej – ze studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Mikołaja Kopernika 1-3 (w granicach planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Gen. J. Bema 89 C (w granicach planu) oraz przy ul. Mikołaja Kopernika 20, ul. Pogodnej 22 i 27 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Gen. J. Bema, Wiejską oraz poza terenem planu ulicami Mikołaja Kopernika, Pogodną;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

## Rozdział 8.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### § 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KD-G (ul. Mikołaja Kopernika), 2KD-G (ul. Wiejska), 3KD-L (ul. gen. J. Bema), 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną;
- 3) 18KP przeznacza się pod ciąg pieszy wraz z infrastrukturą oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-G częściowo poza granicami planu, 2KD-G oraz ulicę Pogodną położoną poza granicami planu;
- 2) ulice układu obsługującego: 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D;
- 3) drogi wewnętrzne: 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

1) publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:

- a) 1KD-G – fragment - ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- b) 2KD-G – ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x3 pasy ruchu w tym pas dla autobusów, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- c) 3KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- d) od 4KD-D do 7KD-D – ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

2) wewnętrznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**:

- a) 8KDW – droga wewnętrzna,
- b) 9KDW do 17KDW – drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi.

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

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 3) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) szkoły, przedszkola - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - e) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

4) usługi inne niż wymienione w **pkt 3** – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

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

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

1) ustala się:

- a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w **lit. b-e**,
  - b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt. 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
  - c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
  - d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
  - e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów objętych ustaleniami planu,
2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w **ust. 1** – z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach planu.

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach 1KD-G (Mikołaja Kopernika), 2KD-G (Wiejskiej), Pogodnej (poza granicami planu) 3KD-L (Gen. J. Bema) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

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

1) ustala się:

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

- b) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach 1KD-G (Mikołaja Kopernika), 3KD-L (Gen. J. Bema), Pogodnej (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

**§ 32. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w **§ 3 ust 1 pkt 19**,
  - b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, rowów i cieków,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach 1KD-G (Mikołaja Kopernika), Pogodnej (poza granicami planu), 3KD-L (Gen. J. Bema) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
  - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

**§ 33. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
  - b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ulic: 3KD-L (Gen. J. Bema) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
  - c) zaopatrzenie w ciepło w postaci pary z ogólnomiejskich sieci parowych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
    - wykorzystania energii elektrycznej,
    - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
    - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
  - b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione w **lit. a**;

**§ 34. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:**

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
  - b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach 1KD-G (Mikołaja Kopernika), 2KD-G (Wiejskiej), Pogodnej (poza granicami planu) 3KD-L (Gen. J. Bema) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w paliwa gazowe określone w przepisach prawa energetycznego,

**§ 35. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN, RPZ-5 głównego systemu zasilania miasta oraz rozdzielni sieciowej SN/SN, RS-7 za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,

- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
  - c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 902, 767, 1035, 1352, 88, 789, 736, 1124, 448, 1316, 1249, 1272, 417, 134, 164 zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny).

#### **§ 36. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:**

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

### **Rozdział 10.**

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

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

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

**§ 38. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu zamieszkania zbiorowego, administracji, sportu i rekreacji** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zabudowę z zakresu produkcji (związaną z zatrudnieniem osób osadzonych).

3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, **może być związane z realizacją celu publicznego.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,1,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 10 %,
- d) wysokość budynków:

- wpisanych do rejestru zabytków Województwa Podlaskiego, na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego „A” - nie przekraczająca wysokości budynków istniejących,

- pozostałych budynków na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 9 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 12 m,

e) dachy:

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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.

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

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się zabudowę usługową.

3. Dopuszcza się remont, docieplenie, przebudowę istniejących budynków garażowych położonych wzdłuż drogi publicznej 4KD-D.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 40 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 0,8,
- na pozostałej części terenu – od 0 do 1,8,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 5 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 9 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 18 m,

e) dachy - płaskie,

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

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4.

6. Do bilansu terenu wlicza się powierzchnię terenu wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego „KX”.

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).

**§ 40. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3MW** i **4MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na części terenu **3MW** wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się zabudowę usługową.

3. Dopuszcza się remont, docieplenie, przebudowę istniejących budynków garażowych na terenie **3MW** położonych wzdłuż drogi publicznej 4KD-D.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu **3MW** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 40 %,
- na pozostałej części terenu **3MW** i terenie **4MW** – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu **3MW** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 0,8,
- na pozostałej części terenu **3MW** i terenie **4MW** – od 0 do 2,1,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- na części terenu **3MW** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 5 %,
- na pozostałej części terenu **3MW** i terenie **4MW** - minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu **3MW** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 9 m,
- na pozostałej części terenu **3MW** i terenie **4MW** – maksimum 18 m,

e) dachy - płaskie,

f) miejsca postojowe zgodnie z § 28 ust. 2;

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

3) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4.

6. Do bilansu terenu wlicza się powierzchnię terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KX”.

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

**§ 41. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”.

3. Dopuszcza się remont, docieplenie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- o funkcji w całości usługowej – maksimum 40 %,
- o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej z usługową – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- o funkcji w całości usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej – od 0 do 1,2,



- o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej z usługową – od 0 do 2,1,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 15 %,
- d) wysokość budynków:
  - o funkcji w całości usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 9 m,
  - o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługową – maksimum 18 m,
- e) dachy:
  - płaskie,
  - w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe:
  - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - zgodnie z § 28 ust. 1;
  - na pozostałej części terenu - zgodnie z § 28 ust. 2;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4.

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

**§ 42.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 45 %,
- b) intensywność zabudowy od 0 do 0,45,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 5 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 9 m,
- e) dachy:
  - płaskie,
  - w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe: – zgodnie z § 28 ust. 1;

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

3) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4.

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

**§ 43.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 65 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,6,

- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 5%,
- d) wysokość budynków – maksimum 17 m,
- e) dachy - typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe: – zgodnie z **§ 28 ust. 2**;

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

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

**§ 44.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na części terenu wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – od 0 do 1,2,
- na pozostałej części terenu – od 0 do 0,8,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – minimum 25 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 5 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – 12 m, z zastrzeżeniem **§ 14 ust. 2 pkt 2 tiret pierwsze**,
- na pozostałej części terenu – maksimum 9 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej jak w budynku istniejącym, z zastrzeżeniem **§ 14 ust. 2 pkt 2 tiret pierwsze**,

f) miejsca postojowe - zgodnie z **§ 28 ust. 1**;

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

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

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).

**§ 45.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na części terenu wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy:
  - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 1,2,
  - na pozostałej części terenu – od 0 do 0,4,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków:
  - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – 11 m, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret pierwsze,
  - na pozostałej części terenu – maksimum 4 m,
- e) dachy:
  - płaskie,
  - w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej jak w budynku istniejącym, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret pierwsze,
- f) miejsca postojowe zgodnie z § 28 ust. 1;

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

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2.

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

**§ 46.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Dopuszcza się remont, docieplenie i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 3,3,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 10%,
- d) wysokość budynków – maksimum 18 m,
- e) dachy:
  - płaskie,
  - w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;

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

3) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4.

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).

**§ 47.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11U,MW,KX** przeznacza się **pod zabudowę usługową, mieszkaniową wielorodzinną oraz parking** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 3,3,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
  - dla zabudowy w całości usługowej - minimum 10%,
  - w pozostałych przypadkach – minimum 25%,
- d) wysokość budynków - maksimum 18 m,
- e) dachy - płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;

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

3) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4.

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).

**§ 48.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **12MW i 13MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenie **12MW** dopuszcza się funkcję usługową w parterze budynku.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 25 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 3,3,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
  - na terenie **12MW** – minimum 15 %,
  - na części terenu **13MW** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "ZP" - minimum 70%,
  - na pozostałej części terenu **13MW** - minimum 30 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 36 m, z zastrzeżeniem § 22 pkt 1,
- e) dachy - płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 2;

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

3) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4;

4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 4;**

5) na terenie **12MW** zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2.

5. Do bilansu terenu wlicza się powierzchnię terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KX”.

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).

**§ 49.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **14MW, 15MW, 16MW i 17MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie **14MW** – maksimum 25%,
- na terenach **15MW, 16MW i 17MW** – maksimum 30%,

b) intensywność zabudowy:

- na terenie **14MW** – od 0 do 1,5,
- na terenach **15MW, 16MW i 17MW** – od 0 do 1,8,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- na części terenu **15MW** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "ZP" - minimum 70%,
- na pozostałej części terenu **15MW** oraz na terenach **14MW, 16MW i 17MW** – minimum 30%,

d) wysokość budynków - maksimum 17 m,

e) dachy płaskie,

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

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

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 9 ust. 4;**

4) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń **§ 6 ust. 4.**

4. Do bilansu terenu wlicza się powierzchnię terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „KX”.

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).

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

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

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się rozwój istniejącej funkcji produkcyjnej.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 18 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 28 ust.1;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

**§ 51. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 60 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 65%,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 1,2,
- na pozostałej części terenu – od 0 do 3,6,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 5 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 8 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 21 m,

e) dachy - płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 28 ust. 1;

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

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 2.

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).

**§ 52.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **20ZP** i **21ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na częściach terenu **20ZP** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” dopuszcza się lokalizację usług z zakresu gastronomii, kultury, sprzedaży detalicznej.

3. Dopuszcza się remont, docieplenie, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

4. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, **może być związane z realizacją celu publicznego.**

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

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

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) kształtowanie zagospodarowania zieleni wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności oraz wkomponowanie wartościowych drzew wskazanych do zachowania w planie w nowo tworzoną zieleń urządzonej i kształtowanie terenu, z uwzględnieniem § 9 ust. 1 pkt 2;

2) dopuszcza się:

a) budowę:

- ciągów pieszych i rowerowych,
- nawierzchni utwardzonych,
- placów zabaw i miejsc rekreacji,
- terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
- obiektów sportowych,
- obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- infrastruktury technicznej,

- b) grodzenie boisk, kortów tenisowych, bieżni, wybiegów dla psów i innych służących rekreacji;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji:
- budynków, z wyjątkiem przebudowy i rozbudowy istniejących budynków na częściach terenu **20ZP** wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „A”, „B” i „C”,
  - parkingów, z wyjątkiem części terenu **20ZP** wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „A”, „B” i „C”;
- b) na terenie **20ZP** w promieniu 10 m od pnia drzewa objętego prawną formą ochrony przyrody (pomnik przyrody - dąb szypułkowy):
- budowy nowych obiektów budowlanych,
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - utwardzania nawierzchni,
  - dokonywanie zmian stosunków wodnych nie służących jego ochronie,
  - sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy na części terenu **20ZP**:
- wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – maksimum 55 %,
  - wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” – maksimum 40 %,
  - wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „C” – maksimum 25 %,
- b) intensywność zabudowy:
- na częściach terenu **20ZP** wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego i oznaczonej „A” – od 0 do 1,1,
  - na częściach terenu **20ZP** wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego i oznaczonej „B” i „C” - od 0 do 0,8,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
- na części terenu **20ZP** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – minimum 5%,
  - na częściach terenu **20ZP** wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „B” i „C” – minimum 10 %,
  - na pozostałej części terenu **20ZP** - minimum 60%,
  - na terenie **21ZP** - minimum 70 %,
- d) wysokość budynków na częściach terenu **20ZP** wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „A” „B” i „C”- nie przekraczająca wysokości budynków istniejących,
- e) dachy na częściach terenu **20ZP** wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „A” „B” i „C”– typ i nachylenie połaci dachowych jak w budynkach istniejących;
- 5) obsługa komunikacyjna - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4.
- 7) miejsca postojowe:- na częściach terenu **20ZP** wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „A”, „B”, „C” – zgodnie z § 28 ust. 2,
- na pozostałej części terenu **20ZP** oraz na terenie **21ZP** - nie określa się.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) na częściach terenu **20ZP** wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „A”, „B” i „C”, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent);

2) na pozostałej części terenu **20ZP** oraz terenie **21ZP** nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 53.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **22US,ZP** przeznacza się pod **usługi sportu i rekreacji oraz zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, **może być związane z realizacją celu publicznego.**

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

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

1) kształtowanie zagospodarowania zieleni wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności oraz wkomponowanie wartościowych drzew wskazanych do zachowania w nowo tworzoną zieleń urządzoną i kształtowanie terenu, z uwzględnieniem **§ 9 ust. 1 pkt 2**,

2) dopuszcza się:

a) budowę:

- ciągów pieszych i rowerowych,
- nawierzchni utwardzonych,
- placów zabaw i miejsc rekreacji,
- terenowych urządzeń sportowych,
- obiektów sportowych,
- obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- infrastruktury technicznej;

b) grodzenie boisk, kortów tenisowych, bieżni, wybiegów dla psów i innych służących rekreacji.

3) zakazuje się lokalizacji:

a) budynków,

b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,

c) parkingów;

4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - minimum 25 %;

5) obsługa komunikacyjna - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

6) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń **§ 6 ust. 4**;

7) miejsca postojowe – nie określa się.

5. 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.

**§ 54.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **23UO** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 1,5,



- na pozostałej części terenu – od 0 do 0,9,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 15 %,

- na pozostałej części terenu - minimum 35 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum 13 m,

- na pozostałej części terenu – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie,

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

2) obsługę komunikacyjną – od dróg publicznych i wewnętrznych.

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.

**§ 55.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **24KX** **przeznacza się pod parking** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – minimum 10 %,

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

2) zakazuje się budowy budynków.

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

**§ 56.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25E** przeznacza się pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 - do zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 57.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XI/81/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 18 kwietnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Kard. S. Wyszyńskiego i M. Kopernika) (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 146, poz. 1682).

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

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

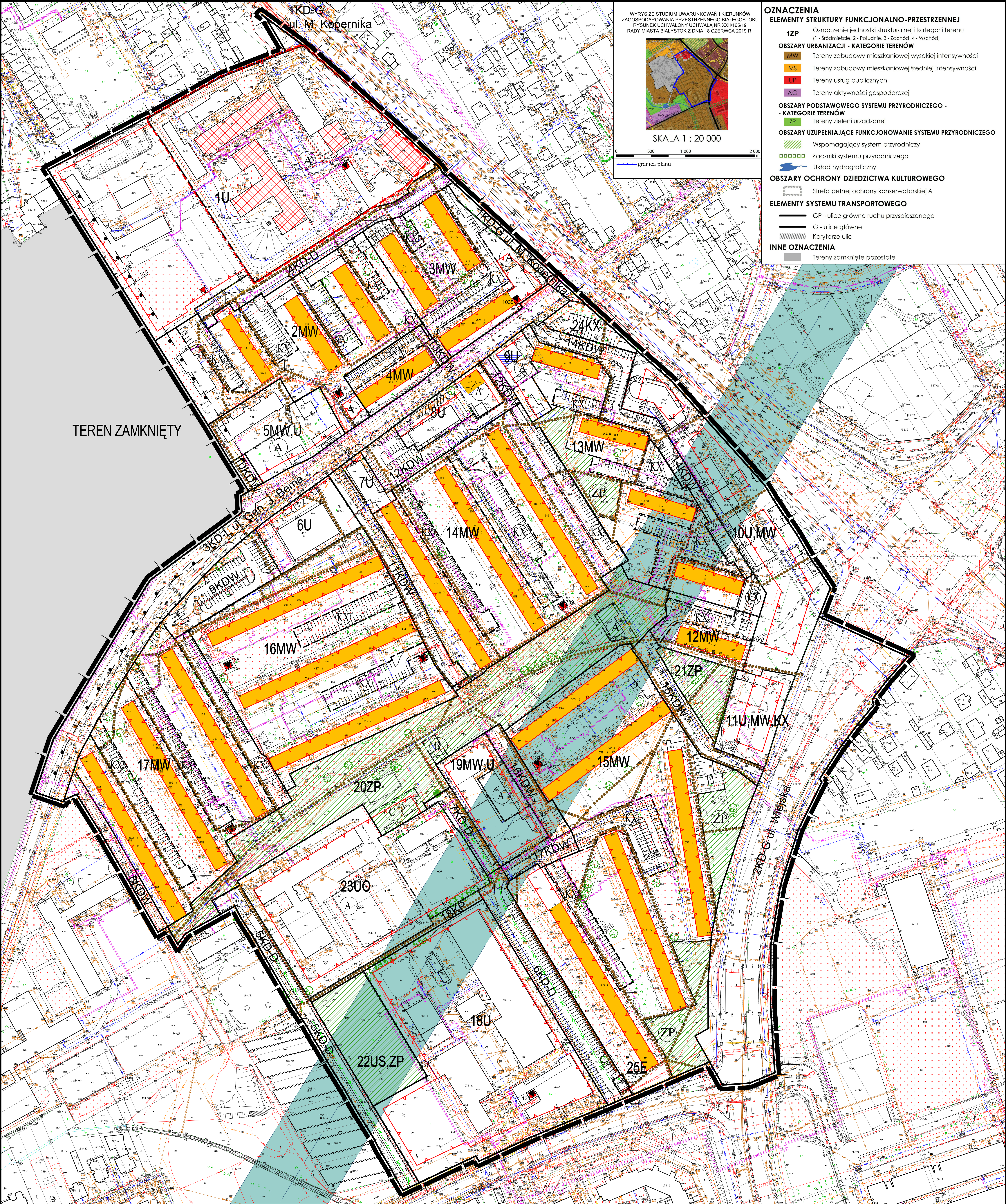
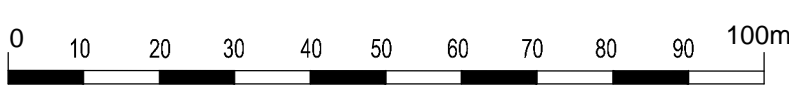
PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA BEMA W BIAŁYMSTOKU  
W REJONIE ULIC GEN. JÓZEFA BEMA I WIEJSKIEJ - ETAP I

skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁOSTOKU  
RYSUNEK UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XXII/165/19  
RADY MIASTA BIAŁOSTOK Z DNIA 18 CZERWCA 2019 R.



SKALA 1 : 20 000

0 500 1 000 2 000 m

granica planu

OZNACZENIA  
ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

**1ZP** Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu  
(1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)

**OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**

**MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności  
**MS** Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności  
**UP** Tereny usług publicznych  
**AG** Tereny aktywności gospodarczej

**OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW**

**ZP** Tereny zieleni urządzonej

**OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**

**W** Wspomagający system przyrodniczy

**U** Łączniki systemu przyrodniczego

**U** Układ hydrograficzny

**OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

**A** Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A

**ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**

**GP** - ulice główne ruchu przyspieszonego

**G** - ulice główne

**K** Korytarze ulic

**INNE OZNACZENIA**

**Z** Tereny zamknięte pozostałe

TEREN ZAMKNIĘTY

OZNACZENIA:

**WYRÓŻNIK GRAFICZNY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**  
**RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**  
**LINIE ROZGRANICZAJĄCE**  
**LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE**  
**LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBIEM**  
**WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE "ZP" - ZIELEŃ URZĄDZONA**  
**WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE "KX" - MIEJSCA POSTOJOWE Z DOJAZDAMI**

**BUDYNEK ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW**  
**BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW**  
**BUDYNEK NIEZABYTEKOWY I ZESPÓŁ BUDYNKÓW OBJĘTE OCHRONĄ**  
**STREFA OCHRONNA OD TERENÓW ZAMKNIĘTYCH**

**STREFA OCHRONNA LINII RADIOWYCH**  
**GRANICA TERENU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTEKÓW**  
**TEREN ZAMKNIĘTY**  
**PROJEKTOWANE JEZDNI**

**OGÓLNODOSTĘPNE CIĄGI PIESZE**  
**POMNIK PRZYRODY**  
**SZCZEGÓLNE WARTOŚCIOWE DRZEWA**  
**ISTN. STACJA TRANSFORMATOWA**  
**PROJ. STACJA TRANSFORMATOWA**  
**PROJ. KANALIZACJA DESZCZOWA**

**MW** - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA  
**U** - ZABUDOWA USŁUGOWA  
**UO** - ZABUDOWA USŁUGOWA Z ZAKRESU OŚWIATY  
**US** - TERENY USŁUG Z ZAKRESU SPORTU, REKREACJI  
**ZP** - ZIELEŃ URZĄDZONA

**KP** - WYDZIELONE CIĄGI PIESZE  
**KD** - DROGI PUBLICZNE  
**KDW** - DROGI WEWNĘTRZNE  
**KX** - PARKING



**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej - etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

**Nie uwzględnia się uwag dotyczących:**

- 1) zmiany przeznaczenia terenu 10U,MW z zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę usługową;
- 2) utrzymania dotychczasowej powierzchni zabudowy i wysokości budynków na terenie 10U,MW;
- 3) zmiany przeznaczenia terenu 10U,MW z zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej na zieleń urządzoną;
- 4) zmiany przeznaczenia terenu 10U,MW z zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej na usługową (światlicę osiedlową, przedszkole, żłobek, bibliotekę publiczną, pawilony usługowe) oraz zieleń urządzoną i parkingi;
- 5) zmiany przeznaczenia terenu 11U,MW,KX z zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz parkingi na zieleń urządzoną i parking;
- 6) zachowania wyjazdu z drogi o symbolu 16KDW na ul. Kopernika.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2021 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej - etap I 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 2020 r. poz. 293 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik4.xml

### **Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej, przystąpiono na podstawie uchwały Nr LIV/817/18 Rady Miasta Białystok z dnia 24 września 2018 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 a także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Na przedmiotowym obszarze na niewielkim fragmencie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Kard. S. Wyszyńskiego i M. Kopernika) uchwalonego uchwałą Nr XI/81/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 18 kwietnia 2011 r., w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała dotychczas obowiązująca na tym obszarze.

Obszar objęty projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku oznaczony jest programem sporządzania planów miejscowych w I etapie. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Przystąpienie do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasadne było m.in. ze względu na konieczność:

- utrzymania uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego, jego skali i spójności architektoniczno-przestrzennej,
- zachowania terenów zieleni i wewnątrz urbanistycznych,
- określenie gabarytów nowej zabudowy,
- uporządkowania obsługi komunikacyjnej obszaru oraz sposobu zapewniania miejsc postojowych.

Teren objęty projektem planu jest w większości zagospodarowany zabudową mieszkaniową, obiektami usług podstawowych oraz wyposażony w infrastrukturę towarzyszącą (dojazdy i parkingi). Obszar ten jest zagospodarowany przede wszystkim zabudową mieszkaniową wielorodzinną z niewielkim udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagającej przekształceń oraz zabudową usługową, w tym z zakresu administracji i oświaty. Obszar opracowania wyróżnia się dużym udziałem terenów zieleni. W projekcie planu określono zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni jako ciągu powiązanych obszarów przebiegającego wzdłuż całego osiedla (w zakresie objętym etapem I), w tym m.in. tereny zieleni urządzonej ujęte w 2016 r. w koncepcji zagospodarowania terenów zieleni na osiedlu Bema oraz w projekcie rewitalizacji terenów zielonych z 2019 r. Określono ponadto zasady kształtowania terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i ochrony wartościowego drzewostanu w tym pomnika przyrody. Utrzymano przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Określono gabaryty nowej zabudowy, zasady kształtowania wewnątrz urbanistycznych i obsługi komunikacyjnej oraz wyznaczono tereny istniejących i projektowanych miejsc postojowych. Ustalenia projektu planu mają na celu utrzymanie uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego oraz umożliwiają docelowo proces przekształceń fragmentu obszaru zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rejonie ul. Kopernika, w kierunku utworzenia zabudowy o charakterze śródmiejskim, przy zachowaniu skali i jego spójności architektoniczno-przestrzennej.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty planem oznaczony jest jako:

2MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów

publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 2MW:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m. in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia),
- zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej,
- kształtowanie powiązań z terenami tworzącymi system przyrodniczy miasta,
- zachowanie osi kompozycyjnych.

2UP – tereny usług publicznych. Na tych terenach funkcją podstawową jest zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe) o znaczeniu ponadlokalnym. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, w tym handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, turystyki i innych towarzyszących funkcji podstawowej, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 2UP:

- kształtowanie zabudowy usługowej służącej realizacji celów publicznych,
- zachowanie głównych przestrzeni publicznych, osi kompozycyjnych i widokowych,
- kształtowanie powiązań z terenami otwartymi, tworzącymi system przyrodniczy miasta.

2 ZP – tereny zieleni urządzonej. Na tych terenach funkcją podstawową są: ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, oraz rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe, zieleń towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zieleń rekreacyjna, place zabaw).

Funkcje uzupełniające to: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zagospodarowania:

- kształtowanie zagospodarowania w kierunku ochrony, utrzymania i tworzenia ciągłości przestrzennej terenów zieleni urządzonej, tworzących system przyrodniczy miasta,
- kształtowanie przestrzeni publicznych w formie ogólnodostępnej zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i estetycznych,
- rewaloryzacja parków zabytkowych,
- kształtowanie zabudowy usługowej towarzyszącej funkcji podstawowej z zakresu edukacji, gastronomii, kultury, handlu (np. oranżerie, cieplarnie, kawiarnie, cukiernie itp.),
- kształtowanie obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury (w tym np. place zabaw, boiska itp.),
- możliwość zachowania, modernizacji istniejących obiektów budowlanych o innych funkcjach,
- kształtowanie powiązań ciągów pieszych i rowerowych.

W północnej części terenu znajduje się obszar określony w kierunkach jako strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A. Obejmuje ona obszary, zespoły budowlane i otoczenie zabytków, w szczególności wpisanych do rejestru zabytków. Wszelkie działania na terenach części miasta, zespołach budowlanych, parkach, ogrodach oraz przy zabytkach architektury i budownictwa wpisanych do rejestru zabytków, określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.



Rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

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

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m. in. składanie wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusjach publicznych.

Projekt został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zmianami).

I. W trakcie sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (do 16 listopada 2018 r.) wpłynęło 12 wniosków, rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 243/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 09 kwietnia 2019 r. Uwzględniono w całości 6 wniosków, 3 nie uwzględniono w części, 2 nie uwzględniono w całości, a 1 uznano za bezprzedmiotowy. Wnioski uwzględnione dotyczyły: zachowania ładu przestrzennego przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania osiedla, zachowania terenów zieleni, uporządkowania miejsc postojowych, usankcjonowania przedeterminowanych przejść pieszych oraz lokalizacji myjni i budynku usługowo-biurowo-handlowego przy ul. Pogodnej. Wnioski nieuwzględnione w części i całości dotyczyły: utrzymania zasady rozdziału ruchu pieszego od kołowego na osiedlu, zmiany sposobu użytkowania budynku przy ul. Pogodnej, lokalizacji reklamy wolno stojącej, lokalizacji świetlicy osiedlowej, uchwalenia planu bez etapowania dla poszczególnych fragmentów obszaru objętego uchwałą.

II. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04 września do 24 września 2020 r. W przewidzianym ustawowo terminie (do 08 października 2020 r.) wpłynęło 18 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1128/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 23 grudnia 2020 r. Uwzględniono 2 uwagi, 14 nie uwzględniono, a 2 uznano za bezprzedmiotowe. Z czego 11 uwag związanych było z korektą parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania na terenie 27MN oraz zmianą granic terenu zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych 23ZP,WS. W związku z koniecznością przeprowadzenia ponownej analizy na terenie 23ZP,WS oraz sąsiednich: 25UO, 26UO, 27MN, 28M,U opracowanie i uchwalenie projektu planu dla nich nastąpi w kolejnym etapie.

Pozostałe siedem uwag z ww. osiemnastu dotyczyło części projektu planu objętej I etapem opracowania. Sześć z nich to uwagi nieuwzględnione i 1 bezprzedmiotowa.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag (numeracja zgodnie z załączoną listą uwag nieuwzględnionych).

#### Ad. 1 i 4

Obecnie teren 10U,MW zagospodarowany jest zabudową usługową i szątkową zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w większości zdegradowaną. Zabudowa jednorodzinną zlokalizowana jest w bliskiej odległości ulicy klasy głównej M. Kopernika stanowiącej fragment obwodnicy śródmiejskiej, generującej duży ruch. Ustalenia projektu planu dla terenu 10U,MW umożliwiają realizację samodzielnej zabudowy usługowej o współczesnej, atrakcyjnej formie architektonicznej. Zgodnie z § 5 ust. 3 - „Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej”. Projekt planu przewiduje na przedmiotowym terenie funkcję usługową, w ramach której może powstać świetlica osiedlowa, przedszkole, żłobek, biblioteka publiczna, pawilony usługowe, zgodnie z treścią uwagi. Jednak zawężenie zakresu usług w tym miejscu stanowiłoby znaczne ograniczenie w dotychczasowym zagospodarowaniu i mogłoby narazić gminę na odszkodowania.

Przedmiotowy teren z uwagi na położenie u zbiegu głównych ulic M. Kopernika i Wiejskiej, w sąsiedztwie ścisłego centrum, powinien mieć reprezentacyjny charakter zabudowy śródmiejskiej. W projekcie planu przedmiotowy teren przeznacza się pod nową zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną, która zastąpiłaby zdegradowaną zabudowę jednorodzinną, a dotychczasowe usługi mogłyby zostać przeniesione do tych

budynków.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, dokumencie kształtującym politykę przestrzenną miasta, teren ten oznaczony jest jako 2MW – zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Funkcją podstawową na tych terenach jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a funkcją uzupełniającą może być: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja i infrastruktura techniczna. Przewidywane rozwiązania planistyczne zgodnie z art. 20 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie naruszają ustaleń studium.

Ustalenia projektu planu umożliwiają docelowo powstanie zabudowy o zbliżonej wysokości do zabudowy na terenach 14MW, 15MW, 16MW i 17MW. Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone w sposób zapewniający sytuowanie nowych budynków w większej odległości od istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych niż są zlokalizowane istniejące pawilony usługowe przy ul. Kopernika 5. Projektowaną zabudowę podzielono nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na mniejsze obiekty ułatwiające swobodne przemieszczanie się mieszkańców m.in. swobodny dostęp do przystanków autobusowych przy ul. Wiejskiej, Zwierzynieckiej oraz Prezydenta R. Kaczorowskiego. Ustalenie zakazu lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i od strony przestrzeni publicznych umożliwi utrzymanie istniejących, utrwalonych przez lata ciągów pieszych, przejść zwyczajowych i skrótów oraz zapewni odpowiednie funkcjonowanie wnętrz urbanistycznych.

Wprowadzenie nowej zabudowy, o nowych rozwiązaniach technicznych, wzdłuż ulicy M. Kopernika zmniejszy również natężenie hałasu na terenach istniejącej wysokiej zabudowy mieszkaniowej, a wymóg zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc postojowych dla nowych mieszkań według wskaźnika - 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie nie wpłynie znacząco na dostępność już istniejących miejsc postojowych.

Ponadto, w przypadku lokalizacji nowej zabudowy będą musiały zostać spełnione m.in. przepisy odrębne, w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dotyczące umożliwienia naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i zapewnienia odpowiedniego czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych w istniejącej w sąsiedztwie zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### Ad. 2

Teren 10U,MW sąsiaduje bezpośrednio z ulicą M. Kopernika. Kształtowanie nowej zabudowy usługowej bądź mieszkaniowo-usługowej wzdłuż ul. M. Kopernika i Wiejskiej daje szansę na zredefiniowanie tego miejsca i poprawę estetyki tej części miasta oraz jakości przestrzeni publicznej. Obecnie teren 10U,MW zagospodarowany jest zabudową usługową i szczytkową mieszkaniową jednorodziną, w większości zdegradowaną. Trudno uznać ją za zabudowę reprezentacyjną. Miejsce to potrzebuje dobrej jakości obudowy skrzyżowania, dostosowanej do skali zabudowy os. Bema, korespondującej z nową zabudową, zlokalizowaną po drugiej stronie ul. M. Kopernika.

W przestrzeni miasta obudowa skrzyżowania ważnych ulic to reprezentacyjne miejsce, wymagające szczególnie dbałego zakomponowania i wyróżnienia – zaakcentowania niekoniecznie gabarytami, lecz formą architektoniczną i rozwiązaniami materiałowymi. Nowa zabudowa nie musi wyróżniać się na tle otoczenia, ale powinna porządkować istniejące zagospodarowanie, stanowić element spajający. Unikalny budynek zlokalizowany u zbiegu ww. ulic, na tle powtarzalnej wysokiej zabudowy osiedla Bema (dwunastokondygnacyjnych budynków zrealizowanych w technologii tzw. „wielkiej płyty”) może stanowić dominantę, którą wyróżniać będzie forma, a nie wymiary bezwzględne. Jego realizacja, jak i pozostałych budynków na terenach 10U,MW i 11MW,U,KX, pozwoli na powstanie zespołu budynków o ujednoliconej formie obudowujących ulicę, a nie „odwracających” się od niej.

Realizacja nowej zabudowy w tym miejscu wymagać będzie znacznych przekształceń zabudowy istniejącej, w związku z tym parametry i wskaźniki zabudowy ustalone w projekcie planu powinny to uwzględniać. Zabudowa o zaproponowanej w projekcie planu wysokości i intensywności, która została ustalona w oparciu o niezbędne analizy funkcjonalne i przestrzenne, stanowić będzie odpowiednią obudowę przedmiotowego skrzyżowania oraz odpowiadać wskaźnikom zabudowy określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku i ustalonym w planach miejscowych sporządzanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Śródmieścia.

Utrzymanie parametrów wysokości i powierzchni zabudowy aktualnie istniejących na tym terenie nie jest uzasadnione.

### Ad. 3 i 5

Teren 10U,MW jest już zainwestowany zabudową usługową i mieszkaniową jednorodzinną. Przeznaczenie tego terenu w planie miejscowym pod zielenią urządzonej mogłoby przyczynić się do obniżenia wartości nieruchomości i narażenia gminy na odszkodowania, a także zablokowałoby możliwość dalszych, docelowych przekształceń w tej części miasta.

Przeznaczenie tego terenu pod funkcje takie jak zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi umożliwi utworzenie nowej, reprezentacyjnej zabudowy, poprawę estetyki tego miejsca z uwzględnieniem ładu przestrzennego, przy zachowaniu skali oraz spójności architektoniczno-przestrzennej istniejącego osiedla mieszkaniowego.

Teren 11U,MW,KX wzdłuż ul. Wiejskiej sąsiaduje z terenem 10U,MW. Docelowo na obu tych terenach zgodnie z projektem planu, mogłaby powstać zabudowa o zbliżonych gabarytach i funkcji, stanowiąca obudowę skrzyżowania ulic M. Kopernika i Wiejskiej - ulic wysokiej klasy technicznej i reprezentacyjnym charakterze. Projekt planu zakłada na obu tych terenach podobne wskaźniki i parametry zagospodarowania, dzięki czemu nowa zabudowa, jaka mogłaby w tym miejscu powstać, tworzyłaby jednolitą, zharmonizowaną całość, wkomponowaną w istniejącą tkankę urbanistyczną.

Na przedmiotowym terenie uwzględniono również dotychczasowe przeznaczenie terenu - parking terenowy (naziemny) z zielenią urządzonej, dopuszczono również realizację miejsc postojowych (parkingu) w formie budynku w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), co może wpłynąć na poprawę dostępności miejsc postojowych.

Należy podkreślić, że na całym terenie opracowania określono zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni służącej mieszkańcom. Zapisami projektu planu zabezpieczono tereny pod zielenią urządzonej - 20ZP i 21ZP, zielenią urządzonej oraz usługi sportu i rekreacji - 22US,ZP, oraz zielenią urządzonej i wody powierzchniowe śródlądowe - 23ZP,WS (teren wyłączony z przedmiotowego etapu I opracowania), które stanowią obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych i powiązań ekologicznych z terenami położonymi poza obszarem planu oraz pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną i rekreacyjną. Części terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP" i wskazano do zachowania w formie terenów zieleni urządzonej oraz ustalono zasady ich zagospodarowania zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji. Łączna powierzchnia terenów zieleni urządzonej w granicach objętych projektem planu służących mieszkańcom to około 4 ha. Dodatkowo, na każdym z pozostałych, przeznaczonych pod zabudowę terenów wskazano minimalną powierzchnię do zachowania w formie biologicznie czynnej.

### Ad. 6

Droga wewnętrzna oznaczona w projekcie planu symbolem 16KDW została wydzielona liniami rozgraniczającymi uwzględniającymi w dużym stopniu jej dotychczasowy przebieg. Wydzielenie liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych ma na celu oddzielenie terenów o różnych funkcjach oraz różnych zasadach zagospodarowania. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada możliwość obsługi komunikacyjnej terenów z wszystkich otaczających dróg publicznych i wewnętrznych, nie precyzując lokalizacji zjazdów. Określenie szczegółowych zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek należy do zarządcy drogi, który w świetle ustawy o drogach publicznych wydaje zezwolenia na zjazd dla danej inwestycji lub lokalizację skrzyżowania.

III. W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej - etap I.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej - etap I w okresie prognozowanym po około 10 latach, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i wyniesie - 11 990 802,11 zł.

Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej - etap I.

Główne dochody wynikają z podatku od nieruchomości (nowe budynki i sprzedaż gruntów gminnych) oraz

z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane będą docelowo z realizacją układu drogowego (wraz wykupem niezbędnych terenów), realizacją infrastruktury oraz odszkodowaniem za zmniejszenie wartości nieruchomości.

Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

1) zmiany przeznaczenia terenu 10U,MW z zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę usługową;

2) utrzymania dotychczasowej powierzchni zabudowy i wysokości budynków na terenie 10U,MW;

3) zmiany przeznaczenia terenu 10U,MW z zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej na zieleni urządzonej;

4) zmiany przeznaczenia terenu 10U,MW z zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej na usługową (światlicę osiedlową, przedszkole, żłobek, bibliotekę publiczną, pawilony usługowe) oraz zieleni urządzonej i parkingi;

5) zmiany przeznaczenia terenu 11U,MW,KX z zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz parkingi na zieleni urządzonej i parkingi;

6) zachowania wyjazdu z drogi o symbolu 16KDW na ul. Kopernika.