

**UCHWAŁA NR IX/76/07**  
**RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU**

z dnia 26 marca 2007 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze)**

*(tekst jednolity)*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałą Nr X/82/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 czerwca 2003 r., uchwałą Nr XLIV/502/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 czerwca 2005 r. oraz uchwałą Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze), zwany dalej planem, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: od północy – ulica 27 Lipca, od wschodu – ulica Dolistowska, od południa – rzeka Dolistówka oraz ulice Piasta i Towarowa, od zachodu – ulica Ks. Aleksandra Syczewskiego. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 152 ha.

3. Przeznacza się:

1) na cele nierolnicze:

a) 0,99 ha gruntów rolnych klas III na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja GZ.tr.057 – 602 – 476/06 z dnia 10 sierpnia 2006 r.),

b) 23,03 ha gruntów rolnych klas IV na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja GRM.IV.7230-62/06 z dnia 31 lipca 2006 r.);

2) na cele nieleśne – 2,64 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (GRM.IV.7230-62Ls/06 z dnia 31 lipca 2006 r.).

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) załącznik Nr 2 –rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Białystok oraz zasady ich finansowania.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy– rozdział 1;
- 2) zasady i warunki przekształceń oraz podziału nieruchomości – rozdział 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego– rozdział 3;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – rozdział 4;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – rozdział 5;
- 6) przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ustalenie warunków ich zabudowy i zagospodarowania – rozdział 6;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego – rozdział 7;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – rozdział 8;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu – § 72.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **liniach rozgraniczających ściśle określonych** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **liniach rozgraniczających umownych** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o zbliżonych i przenikających się nawzajem funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy i ogrodu lub sąsiedniego terenu (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., zajmujących nie więcej niż 20 % powierzchni ściany);
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **terenie ogólnodostępnym** – należy przez to rozumieć teren użytkowany i dostępny dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;

- 6) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą;
- 7) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, wód deszczowych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
- 8) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności garaże, budynki gospodarcze, altany, podjazdy, parkingi;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **obszarze inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć teren określony liniami rozgraniczającymi lub granicami działki budowlanej przewidziany do zagospodarowania w oparciu o projekt zagospodarowania obejmujący ten obszar;
- 11) **pierzei ulicy** – należy przez to rozumieć fasady budynków usytuowane w odległości nie większej niż 20m od linii zabudowy określonej dla danej ulicy;
- 12) **strefie ochronnej infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci infrastruktury technicznej lub obiektów z nią związanych, przy czym w przypadku sieci – strefa ochronna jest zlokalizowana osiowo wzdłuż trasy sieci, linia środkowa szerokości strefy ochronnej pokrywa się z osią sieci, zaś w przypadku obiektów infrastruktury technicznej - szerokości strefy ochronnej ustala się wokół obiektu, od jego najdalej wysuniętej krawędzi zewnętrznej.

§ 5. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące ustaleniami obowiązującymi to:

- 1) linie rozgraniczające ściśle określone;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

§ 6. 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 przeznaczenie tych terenów w sposób następujący:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. do zabudowy budynkami służącymi zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych jednej lub dwóch rodzin;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej tj. do zabudowy obiektami służącymi zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz inne obiekty służące do wytwarzania dóbr materialnych, ale nie na skalę przemysłową tj. wielkoseryjną;
- 3) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej tj. do zabudowy obiektami służącymi do wytwarzania dóbr materialnych na skalę przemysłową oraz bazy i składy;
- 4) **US** – tereny sportu i rekreacji;

Podkreśleniem oznaczono fragment ustaleń, których nieważność stwierdzono rozstrzygnięciem nadzorczym Nr NK.II.AK.0911-72/07 Wojewody Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2007 r.

- 5) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **Z** – tereny zieleni naturalnej;
- 8) **R** – tereny wykorzystywane rolniczo lub ogrodniczo;
- 9) **E** – tereny pod pasami linii elektroenergetycznych lub urządzeniami elektroenergetycznymi;
- 10) **G** – tereny przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia lub tereny pod urządzeniami gazowniczymi;
- 11) **TZ** – tereny zamknięte, nie objęte ustaleniami planu.

2. Umieszczenie w członie literowym różnych przeznaczeń danego terenu oznacza równorzędność danych funkcji.

3. Człon literowy w nawiasie oznacza dopuszczenie tej funkcji w ograniczonym zakresie, przy czym funkcją wiodącą pozostaje funkcja określona członem literowym bez nawiasu.

## **DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **ROZDZIAŁ 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy.**

§ 7. 1. Nową zabudowę, za wyjątkiem nadbudowy budynków istniejących, należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu.

2. Zagospodarowując tereny należy uwzględniać wszystkie przepisy szczególne obowiązujące w budownictwie.

§ 8. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,5;
- 2) dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej – 0,8;
- 3) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 1,2.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

- 1) dachy należy projektować w kolorze harmonizującym z gamą kolorów przyjętą dla dachówki tj. od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej;
- 2) elewacje budynków należy projektować w kolorach pastelowych lub z materiałów naturalnych z dopuszczeniem akcentów w barwach intensywniejszych.

2. Zabudowa w ramach jednej działki budowlanej powinna być jednorodna pod względem architektury, materiału i kolorystyki.

3. Dopuszcza się kolorystykę obiektu wynikającą z barw patronackich danego przedsięwzięcia.

§ 10. 1. Ustala się następujące rodzaje i zasady umieszczania reklam na budynkach:

- 1) reklamy ściennie o dowolnych wymiarach umieszczane bezpośrednio na ścianach budynków wykonane na podstawie zatwierdzonego projektu elewacji budynków;
- 2) reklamy tablicowe umieszczane na ścianach frontowych budynków w pasie nad oknami parteru w formie fryzu oddzielającego parter od pierwszego piętra o wysokości 0,6 m;
- 3) reklamy prostopadłe typu semafor mocowane na wysokości minimum 3 m nad poziomem terenu o wysięgu do 1,2 m ;
- 4) reklamy świetlne w formie kasetonów podświetlanych prostopadłych lub w płaszczyźnie budynku w formie fryzu oddzielającego parter od pierwszego piętra lub nad gzymsami wieńczącymi.

2. Treść reklamy umieszczonej na budynku powinna dotyczyć wyłącznie działalności gospodarczej prowadzonej w danym budynku, za wyjątkiem reklam świetlnych umieszczonych nad gzymsem wieńczącym.

3. Oprócz reklam możliwe jest mocowanie przy drzwiach wejściowych tablic informacyjnych i szyldów o maksymalnych wymiarach 0,9 m x 0,3 m.

4. Formę reklam należy uzgodnić z Plastykiem Miejskim.

§ 11. 1. Ogrodzenia działek od strony ulic powinny być w miarę jednorodne na poszczególnych odcinkach tych ulic pomiędzy ich skrzyżowaniami pod względem wysokości i wyglądu.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,7 m od poziomu terenu ulicy; należy używać materiałów takich jak kamień, cegła, drewno i metal.

3. Jeżeli ze względów technologicznych teren będzie wymagał szczególnego dozoru lub ze względów akustycznych wskazana będzie ochrona przed hałasem zaleca się ogrodzenie pełne.

4. Zamiast ogrodzeń lub w ich uzupełnieniu preferowane są żywopłoty.

## **ROZDZIAŁ 2. Zasady i warunki przekształceń oraz podziału nieruchomości.**

§ 12. 1. Podział obszaru na poszczególne tereny inwestycyjne określają linie rozgraniczające ściśle określone oraz linie istniejących lub projektowanych podziałów własnościowych, tworzących działki budowlane.

2. Działka budowlana to działka stanowiąca samodzielny teren inwestycyjny, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada bezpośredni (nie służebny) dostęp do drogi publicznej umożliwiający wykonanie samodzielnego zjazdu z tej drogi;
- 2) posiada możliwość zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną;
- 3) spełnia warunki określone w planie np. w zakresie odpowiedniego do planowanej lub istniejącej zabudowy wskaźnika ilości miejsc postojowych, powierzchni zieleni i inne.

## **ROZDZIAŁ 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym symbolem 4.3U,MN znajduje się około 200-letnie drzewo (wiąz szypułkowy) będące pomnikiem przyrody.

2. W celu ochrony drzewa pomnikowego ustala się następujące warunki:

- 1) wokół pnia drzewa należy zachować teren biologicznie czynny w obrębie systemu korzeniowego o powierzchni nie mniejszej niż w obrysie korony drzewa;
- 2) w sąsiedztwie terenu biologicznie czynnego wokół drzewa należy zachować powierzchnię przepuszczalną, przy czym łączna powierzchnia przepuszczalna i biologicznie czynna powinna wynosić min. 400 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenie biologicznie czynnym wokół pnia drzewa nie należy prowadzić przewodów infrastruktury technicznej i innych prac ziemnych mogących naruszyć system korzeniowy drzewa.

§ 14. W ramach ochrony innych wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego strumienia Dolistówki jako otwartego ciek w wodnego (będącego jednocześnie odbiornikiem wód opadowych) z biologiczną obudową, tworzącego obszar o funkcji przyrodniczej, wchodzący w skład systemu przyrodniczego miasta;
- 2) wyłączenie spod zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie rzeki Dolistówki.

§ 15. W zakresie utrzymania i kształtowania terenów zieleni ustala się:

- 1) zachowanie i pielęgnację drzewostanu, ze szczególną ochroną starodrzewu na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej i mieszkaniowej z dopuszczeniem wycinki wyłącznie w celu realizacji niezbędnych rozwiązań technicznych;
- 2) zachowanie istniejących zadrzewień na terenach 3.7U,US,ZP,R,E i 4.1U,ZP jako zieleni towarzyszącej;
- 3) utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów w zależności od ich przeznaczenia, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 4) obowiązek nasadzeń drzew przy budowie parkingów terenowych w proporcji nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 5) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i szpalerów krzewów jako zieleni ochronnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w przypadku sąsiedztwa zabudowy przemysłowo-usługowej z terenami mieszkaniowymi;
- 6) utrzymanie istniejących i wprowadzenie nowych nasadzeń wzdłuż istniejących i projektowanych dróg.

§ 16. W zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych ustala się:

- 1) zakaz wykonywania nowych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć awaryjnych;
- 2) obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków ze wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 3) w przypadku zanieczyszczeń technologicznych – obowiązek podczyszczania ścieków do uzyskania parametrów umożliwiających ich odbiór przez miejską sieć kanalizacyjną;
- 4) obowiązek podczyszczania wód opadowych w stopniu określonym przepisami szczególnymi przed odprowadzeniem ich do wód otwartych.

§ 17. 1. W zakresie ochrony akustycznej przyjmuje się następujący poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN,R jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U,MN, U(MN), U,MN,ZP,E, U,MN,KDW-P,ZP,E, U,US,ZP,R,E, Z,R,E,G, U,Z ZD,E,G i Z,R jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: U, P,U, P,U,UC, P,U,G, P,U,E,Z, KDW-P jak dla zabudowy usługowej i produkcyjnej.

2. Na terenach przeznaczonych w planie pod produkcję i usługi należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas technologiczny: odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, przegrody zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp.

3. Na terenach narażonych na hałas komunikacyjny należy stosować ściany zewnętrzne i stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz wprowadzać zielen izolacyjną wielostopniową.

§ 18. 1. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zaleca się zachować następujące strefy ochronne:

- 1) 7m od osi linii SN 15kV;
- 2) 20m od osi linii WN110 kV.

2. W granicach zalecanych stref ochronnych nie należy wznosić obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3. Po uzgodnieniu z właścicielem linii, dopuszcza się zmniejszenie odległości, o których mowa w ust. 1, do odległości minimalnych zgodnych z aktualną normą.

§ 19. 1. Z uwagi na zagrożenia wynikające z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia przez teren objęty planem ustanawia się wzdłuż gazociągu strefę kontrolowaną o szerokości 6 m, (3 m od osi gazociągu). W granicach strefy nie należy wznosić budynków, urządzać składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być prowadzona żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Dopuszcza się, za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem.

2. W odległości 22 m od gazociągu wysokiego ciśnienia nie należy wznosić budynków mieszkalnych. Planowanie i realizacja w odległości mniejszej niż 40 m od gazociągu wszelkich inwestycji powinna być wykonywana zgodnie z zaleceniami zawartymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, przepisami o ochronie pożarowej i szczegółowymi warunkami technicznymi, które należy uzyskać w przedsiębiorstwie eksploatującym sieć.

§ 20. 1. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami, na obszarze objętym planem, zaleca się stosowanie scentralizowanego systemu ogrzewania.

2. Przy lokalizacji nowych źródeł emisji i ustaleniu dopuszczalnej emisji należy uwzględnić istniejące emitory.

§ 21. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zagospodarowanie odpadów w oparciu o miejski program gospodarki odpadami realizowany przez wyspecjalizowane firmy;
- 2) zagospodarowanie odpadów przemysłowych na podstawie zakładowych programów gospodarki odpadami.

§ 22. W zakresie ochrony standardów zamieszkania na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługowo – mieszkaniową wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska i mogących obniżyć standard zamieszkania w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów do powietrza, zwiększonego poziomu promieniowania itp.

§ 23. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu wprowadza się obowiązek utrzymania zieleni naturalnej lub rolniczego użytkowania gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze.

#### **ROZDZIAŁ 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

§ 24. 1. Na terenie objętym planem występują następujące zabytki niewpisane do rejestru zabytków, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) domy o wartościach kulturowych, przewidziane w planie do rozbiórki z uwagi na projektowany układ komunikacyjny: przy ul. Piasta nr 115/1 (drewniany, lata 20 XX w.) oraz nr 117 (murowany, lata 30 XX w.);
- 2) budynki o wartościach kulturowych, przewidziane do dalszego użytkowania: domy przy ul. Piasta nr 130 (murowany, 1928 r.), nr 132 i 132A (drewniane, lata 20 XX w.), nr 140 (drewniany, lata 30/40 XX w.) oraz dom mieszkalny przy ul. Zacisze nr 1 (dawny dwór murowany z końca XIX w.).

2. Rozbiórka budynków o wartościach kulturowych, o których mowa w ust 1, pkt 1, musi być poprzedzona opracowaniem karty ewidencyjnej zabytków architektury i budownictwa zgodnie ze standardami Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie.

3. Budynki o wartościach kulturowych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obejmuje się ochroną na następujących zasadach:

- 1) remonty, przebudowy lub rozbudowy tych budynków powinny zachować ich historyczną formę architektoniczną;
- 2) przy wykorzystaniu poddaszy do celów użytkowych zaleca się stosowanie okien połaciowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie lukarn pod warunkiem zachowania symetrii kątów spadku połaci dachowych;
- 4) przy remontach, przebudowach lub rozbudowach tych obiektów należy stosować tradycyjne materiały: ściany zewnętrzne z szalówki drewnianej z charakterystycznym układem desek, dachy kryte dachówką ceramiczną lub ewentualnie z blachy dachówkopodobnej w kolorze zbliżonym do dachówki naturalnej;
- 5) należy zachować tradycyjne detale architektoniczne lub dążyć do ich odtworzenia (np. ganki); stosować tradycyjną w wyglądzie stolarkę drzwiową i okienną;



- 6) w przypadku uzasadnionej konieczności – ze względu na stan techniczny, czy też sytuację losową – możliwa jest rozbiórka tych obiektów na warunkach, o których mowa w ust. 2.

## **ROZDZIAŁ 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 25. 1. Przestrzeniami publicznymi na terenie objętym planem są ulice i ciągi piesze.

2. Szczegółowe zasady kształtowania dróg określone zostały w § 61.

3. Rolę przestrzeni publicznych będą spełniały również tereny ogólnodostępne położone pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a nieprzekraczalną linią zabudowy usługowej, przeznaczone na miejsca postojowe, dojścia do budynków i zieleń ozdobną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Przestrzenie publiczne służą również prowadzeniu ogólnodostępnej infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 8.

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **ROZDZIAŁ 6. Przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ustalenie warunków ich zabudowy i zagospodarowania.**

§ 26. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejący pawilon handlowy pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy;
- 2) przy rozbudowie pawilonu należy uwzględnić istniejącą sieć ciepłą, którą pozostawia się do czasu jej wyeksploatowania;
- 3) docelowo przewidziana jest przebudowa sieci zgodnie z trasą wyznaczoną na rysunku planu;
- 4) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 5) elewacje od strony wschodniej, południowej i zachodniej należy traktować jako uprzywilejowane;
- 6) ogrodzenie terenu możliwe jest tylko na fragmencie w linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej 09KD-D na długości północnej fasady budynku;
- 7) teren pomiędzy wschodnią, południową i zachodnią fasadą budynku lub linią zabudowy określoną w planie, a liniami rozgraniczającymi ulic należy traktować jak teren publiczny, ogólnodostępny i przeznaczyć go na dojścia do budynku, parking i zieleń z elementami małej architektury;
- 8) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej 09KD-D;
- 9) miejsca postojowe dla klientów mogą być bilansowane łącznie z miejscami postojowymi projektowanymi w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej 09KD-D na odcinku bezpośrednio sąsiadującym z terenem inwestycji w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 10) miejsca postojowe dla zatrudnionych i właścicieli należy zapewnić w ramach terenu inwestycji.

§ 27. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **1.2U** **przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia zabudowy;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 3) skalę i formę nowej zabudowy lokalizowanej w pierzei ul. 27 Lipca (04KD-Z) należy zharmonizować z zabudową istniejącą; do projektu budowlanego należy dołączyć dodatkowo schematyczny fragment pierzei tej ulicy przedstawiający budynek projektowany wraz z najbliższą zabudową sąsiednią;
- 4) zabudowę w pierzei ulicy 01KD-GP należy lokalizować frontem do tej ulicy, o wysokości nie mniejszej niż 2 kondygnacje; zabudowa ta powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi;
- 5) nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 6) istniejącą sieć ciepłą przewiduje się do przebudowy zgodnie z trasą przewidzianą na rysunku planu;
- 7) obsługa komunikacyjna – z ulicy 04KD-Z i 010KD-D.

§ 28. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.3U, MN** **przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze);
- 3) zabudowę należy lokalizować w pierzei ulicy 27-Lipca;
- 4) jeżeli na jednej działce budowlanej jest lokalizowana zarówno funkcja usługowa jak i mieszkaniowa, zabudowę usługową należy lokalizować od frontu, a zabudowę mieszkaniową w głębi działki;
- 5) wskazane jest łączenie funkcji usługowej i mieszkaniowej w jednej kubaturze;
- 6) nie mniej niż 20% powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 7) istniejącą sieć ciepłą przewiduje się do przebudowy zgodnie z trasą przewidzianą na rysunku planu;
- 8) obsługa komunikacyjna – z ulic 04KD-Z i 010KD-D.

§ 29. 1. Teren oznaczony symbolem **1.4P,U** **przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy – do 4 kondygnacji, ale w pierzei ulicy 27-go Lipca nie więcej niż 3 kondygnacje;
- 3) teren położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 01KD-GP, należy traktować jako teren ogólnodostępny i przeznaczyć na wewnętrzną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem KDW, z miejscami postojowymi, chodnikami i zieleńcami, jako kontynuację wewnętrznej drogi dojazdowej na terenie 1.9U;
- 4) przy drodze wewnętrznej od strony miejskiego układu komunikacyjnego należy dokonać nasadzeń drzew w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 5) zabudowę należy kształtować elewacją frontową od strony ulicy 01KD-GP;
- 6) ogrodzenia od strony ulicy 01KD-GP mogą być lokalizowane tylko na odcinkach pomiędzy fasadami frontowymi budynków i nie mogą przekraczać linii zabudowy;
- 7) od strony terenów 1.3U,MN i 1.8U,MN należy zagospodarować pas zwartej zieleni izolacyjnej (szpaler drzew i krzewów) szerokości min. 5 m;
- 8) możliwość podziału terenu na maksymalnie 6 działek budowlanych tworzących samodzielne obszary inwestycyjne;
- 9) nie mniej niż 15% każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 10) istniejącą sieć ciepłą przewiduje się do przebudowy zgodnie z trasą przewidzianą na rysunku planu;
- 11) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej KDW oraz z ulic 04KD-Z, 010KD-D i 011KD-D.

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.5U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) nie mniej niż 15% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 4) istniejącą sieć ciepłą przewiduje się do przebudowy zgodnie z trasą wyznaczoną na rysunku planu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulicy 011KD-D.

§ 31. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.6P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjno-usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę przeznacza się docelowo do likwidacji; do czasu realizacji nowej zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu, dopuszcza się remonty zabezpieczające;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) zabudowa od strony ulicy 02KD-G powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 4) od strony dojazdu 023KD-Dp i terenu 1.7U,MN należy zagospodarować pas zwartej zieleni izolacyjnej (szpaler krzewów i drzew) szerokości min. 5 m;
- 5) możliwość podziału terenu na maksymalnie 3 działki budowlane – samodzielne obszary inwestycyjnej;
- 6) projektowaną zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem istniejącej miejskiej infrastruktury technicznej;
- 7) nie mniej niż 15% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 8) obsługa komunikacyjna – z ulic 04KD-Z i 011KD-D.

§ 32. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.7U,MN** i **1.8U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) przy lokalizacji zabudowy na terenie 1.8U,MN należy uwzględnić przebieg miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 4) nie mniej niż 30 % powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulicy 011KD-D i dojazdów 021 KD-Dp; 022 KD-Dp i 023 KD-Dp;
- 6) na terenie 1.7U,MN z uwagi na uciążliwości komunikacyjne ulicy 02KD-G obszar pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tej ulicy należy zagospodarować zwartą zielenią izolacyjną wielostopniową.

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.9U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy – bez ograniczeń, ale do 3 kondygnacji nadziemnych w odległości min. 20 m od strony terenu 1.8U,MN;

- 2) zabudowa, od strony ulic 01KD-GP powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 3) teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 01KD-GP należy traktować jak teren ogólnodostępny i przeznaczyć na wewnętrzną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem KDW, z miejscami postojowymi, chodnikami i zieleńcami, jako kontynuację wewnętrznej drogi dojazdowej na terenie **1.4PU**;
- 4) przy drodze wewnętrznej od strony miejskiego układu komunikacyjnego należy dokonać nasadzeń drzew w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 5) zabudowę należy kształtować elewacją frontową od strony ulicy 01KD-GP;
- 6) przy lokalizacji projektowanej zabudowy należy uwzględnić przebieg miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 7) ogrodzenia od strony ulicy 01KD-GP mogą być lokalizowane tylko na odcinkach pomiędzy fasadami frontowymi budynków i nie mogą przekraczać linii zabudowy od tej ulicy;
- 8) od strony terenu 1.8U,MN i dojazdu 022KD-Dp należy zagospodarować pas zwartej zieleni izolacyjnej (szpaler krzewów i drzew) szerokości min. 5 m;
- 9) nie mniej niż 15% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 10) obsługa komunikacyjna – z ulicy 011KD-D i wewnętrznej drogi dojazdowej.

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.10U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy – bez ograniczeń, ale do 3 kondygnacji nadziemnych w odległości min. 20 m od strony terenu 1.7 U,MN;
- 2) zabudowę należy kształtować frontem do skrzyżowania ulic 01KD-GP i 02KD-G, w narożniku tych ulic dominanta przestrzenna o wysokości powyżej 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) zabudowa powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 4) teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulic 01KD-GP i 02KD-G należy traktować jako teren ogólnodostępny i przeznaczyć na miejsca postojowe, chodniki i zielen ozdobną;
- 5) ogrodzenie od strony ulicy 01KD-GP może być lokalizowane tylko na odcinkach pomiędzy fasadą frontową projektowanej zabudowy i nie może przekraczać linii zabudowy od tej ulicy;
- 6) od strony terenu 1.7U,MN należy zagospodarować pas zwartej zieleni izolacyjnej (szpaler krzewów i drzew) szerokości min. 5 m;
- 7) nie mniej niż 15% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 8) obsługa komunikacyjna – z ulicy 011KD-D.

Podkreśleniem oznaczono fragment ustaleń, których nieważność stwierdzono rozstrzygnięciem nadzorczym Nr NK.II.AK.0911-72/07 Wojewody Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2007 r.

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.1P,U,UC** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjno-usługową** z możliwością lokalizacji **wielkopowierzchniowego centrum handlowego** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych od strony ulicy 27 Lipca i do 4 kondygnacji na pozostałym terenie, za wyjątkiem dominanty przestrzennej w narożniku ulic 01KD-GP i 02KD-G;
- 2) zabudowa, od strony ulic 01KD-GP i 02KD-G powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 3) w narożniku ulic 01KD-GP i 02KD-G dominanta przestrzenna o wysokości powyżej 3 kondygnacji nadziemnych;
- 4) teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 01KD-GP, 02KD-G i 04KD-Z należy traktować jak teren ogólnodostępny i przeznaczyć na wewnętrzną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem KDW, z miejscami postojowymi, chodnikami i zieleńcami;
- 5) przy drodze wewnętrznej od strony miejskiego układu komunikacyjnego należy dokonać nasadzeń drzew w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 6) ogrodzenia od strony ulic 01KD-GP, 02KG-G i 04KD-Z mogą być lokalizowane tylko na odcinkach pomiędzy fasadami frontowymi budynków i nie mogą przekraczać linii zabudowy od tych ulic;
- 7) możliwe jest lokalizowanie zespołu budynków o funkcji handlowej, każdy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) możliwy jest podział terenu maksymalnie na 6 – 7 działek budowlanych tworzących samodzielne obszary inwestycyjne;
- 9) w ramach prowadzonych inwestycji nie mniej niż 15% każdej projektowanej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 10) koncepcję architektoniczno-urbanistyczną pierwszego zamierzenia inwestycyjnego, uwzględniającą propozycję zagospodarowania całego terenu, należy przedłożyć do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;
- 11) każdy następny inwestor obowiązany jest nawiązać się formą zabudowy do inwestora pierwszego;
- 12) obsługa komunikacyjna – z ulicy 27 Lipca 04KD-Z i 012KD-D oraz wewnętrzną drogą dojazdową.

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.2P,U** i **2.3P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjno-usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i uzupełnienia;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 3) front zabudowy od strony ulicy 01KD-GP powinien charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 4) nie mniej niż 15% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych z wykluczeniem zjazdów na działki z ulicy 01KD-GP.

3. Istniejące ogrodzenie od strony trasy 1KD-GP na terenie 2.2P,U pozostawia się do zużycia technicznego; nowe ogrodzenie od strony trasy należy lokalizować zgodnie z linią rozgraniczającą ulicy 1KD-GP, określoną w planie.

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.1U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) funkcję usługową należy lokalizować od strony ulicy 01KD-GP, funkcję mieszkaniową tylko od strony ulicy dojazdowej 014KD-D;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej na całej działce;
- 4) budynki usługowe w pierzei ulicy 01KD-1GP należy projektować o wysokości do trzech kondygnacji, z wejściem frontowym i elewacją uprzywilejowaną od strony ulicy, wybór formy dachu (płaski lub stromy) należy do pierwszego inwestora zabudowy usługowej na tym terenie, każdy następny inwestor jest obowiązany nawiązać się formą zabudowy i jej skalą do pierwszego inwestora;
- 5) budynki mieszkalne w pierzei ulicy 014KD-D należy projektować parterowe z poddaszem użytkowym, o wysokości do 10 m w kalenicy;
- 6) teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulic 01KD-GP i 07KD-L należy traktować jak teren ogólnodostępny i przeznaczyć na wewnętrzną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem KDW, z miejscami postojowymi, chodnikami i zieleńcami;
- 7) przy drodze wewnętrznej od strony miejskiego układu komunikacyjnego należy dokonać nasadzeń drzew w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 8) ogrodzenia od strony ulic 01KD-GP i 07KD-L mogą być lokalizowane tylko na odcinkach pomiędzy fasadami frontowymi budynków usługowych i nie mogą przekraczać linii zabudowy od tych ulic;
- 9) podział na działki budowlane wymaga scalenia wąskich działek w celu uzyskania szerokości działki budowlanej nie mniejszej niż 18 m;

- 10) nie mniej niż 15% powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 11) obsługa komunikacyjna – z ulicy dojazdowej 014KD-D, 015KD-D i wewnętrzną drogą dojazdową KDW.

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.2Z,R,E,G** przeznacza się pod **istniejącą zielenią naturalną w dolinie rzeki Dolistówki**.

2. Możliwe jest **ogrodnicze** wykorzystanie terenu z ograniczeniami wynikającymi z przebiegu linii elektroenergetycznych i gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 18 i 19.

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.3MN,R** przeznacza się pod **ogrodnictwo z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy;
- 2) nową zabudowę mieszkaniową należy lokalizować od strony ulic 020KD-D i ulicy dojazdowej poza granicami planu;
- 3) należy projektować budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym, o wysokości do 10m w kalenicy;
- 4) teren w dolinie rzeki rzeki Dolistówki, okraesowo podmokły, należy pozostawić wolny od zabudowy i wykorzystywać ogrodniczo lub jako zielenią towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej;
- 5) podział terenu na działki budowlane wymaga sporządzenia koncepcji zagospodarowania całości terenu i ewentualnego wydzielenia dojazdów wewnętrznych;
- 6) nie mniej niż 40% powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 7) obsługa komunikacyjna – z ulicy dojazdowej 020KD-D i ulicy dojazdowej poza granicami planu oraz ewentualnymi dojazdami wewnętrznymi.

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.4MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę mieszkaniową pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością wymiany, przebudowy lub rozbudowy;
- 2) należy projektować budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym, o wysokości do 10m w kalenicy;
- 3) uzyskanie działek budowlanych wymaga w większości scalenia istniejących wąskich działek;



- 4) nie mniej niż 50% powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią (do bilansu mogą być włączone części działek lub działki położone na terenie 3.8Z,R, należące do inwestora);
- 5) obsługa komunikacyjna – z przyległych ulic dojazdowych: 020KD-D i przedłużenia ul. Rolnej do ogrodów działkowych poza granicami planu.

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.5ZD,E,G** pozostawia się do dalszego użytkowania **jako ogród działkowy**.

2. Możliwe jest tylko ogrodnicze wykorzystanie terenu zgodnie z zasadami użytkowania ogrodów działkowych i ograniczeniami wynikającymi z przebiegu linii elektroenergetycznych i gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 18 i 19.

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.6U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy – nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 2) zabudowę należy kształtować frontem do ulicy 02KD-G;
- 3) zabudowa, od strony ulic 01KD-GP i 02KD-G powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem, przy skrzyżowaniu ulic wskazana dominanta przestrzenna;
- 4) teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 02KD-G należy traktować jako teren ogólnodostępny i przeznaczyć na miejsca postojowe, chodniki i zielenią ozdobną;
- 5) ogrodzenie od strony ulicy 02KD-G może być lokalizowane tylko na odcinkach poza fasadą frontową projektowanej zabudowy i nie może przekraczać linii zabudowy od tej ulicy; od strony ulicy 01KD-GP ogrodzenie powinno licować się z linią ogrodzenia ogrodów działkowych;
- 6) od strony ogrodów działkowych należy zagospodarować pas zwartej zieleni izolacyjnej z roślin wiecznie zielonych o szerokości min. 2 m;
- 7) nie mniej niż 10% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 8) obsługa komunikacyjna – tylko z dojazdu 017KD-D.

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.7U,US,ZP,R,E** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią lub ogrodnictwo częściowo w pasie linii elektroenergetycznych wysokich napięć.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę kubaturową należy lokalizować w północno-zachodniej części terenu;
- 2) zabudowę należy kształtować frontem do ulicy 02KD-G;
- 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:

- a) wolny od zabudowy pas terenu w dolinie rzeki Dolistówki o szerokości 50 m od jej koryta,
  - b) naturalnie ukształtowaną dolinę rzeki i jej dopływów z możliwością tworzenia rozlewisk, i stawów,
  - c) istniejące zadrzewienia, które należy wzbogacić dalszymi nasadzeniami i elementami małej architektury,
  - d) ewentualne boiska sportowe do gry w koszykówkę, siatkówkę, kręgle itp., które należy lokalizować sąsiedztwie zabudowy kubaturowej,
  - e) wskaźnik zieleni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%,
  - f) ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 18;
- 4) obsługa komunikacyjna – tylko z dojazdu 017KD-D.

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.8 Z,R przeznacza się pod **zielen i ogrody** towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> i innych obiektów związanych z ogrodnictwem i rekreacyjnym wykorzystaniem terenu.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wewnętrzną drogę dojazdową umożliwiającą dostępność komunikacyjną do wszystkich działek.

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.1U,ZP przeznacza się pod **zabudowę usługową i zielen** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 2) zabudowa, zwłaszcza od strony ulic 01KD-GP i 02KD-G, powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 3) wskazane jest utrzymanie istniejącego zadrzewienia olszowego i wykorzystanie go jako zielen towarzyszącą zabudowie usługowej;
- 4) możliwy jest podział terenu maksymalnie na 3 – 4 działki budowlane tworzące samodzielne obszary inwestycyjne;
- 5) nie mniej niż 40% powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 6) obsługa komunikacyjna – z ulic 05D-L , 06KD-L i drogą wewnętrzną KDW.

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.2U przeznacza się pod **usługi, głównie komunikacji** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 2) zabudowa powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 3) teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 01KD-GP należy traktować jak teren ogólnodostępny i przeznaczyć na wewnętrzną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem KDW, z miejscami postojowymi, chodnikami i zieleńcami;
- 4) przy drodze wewnętrznej od strony miejskiego układu komunikacyjnego należy dokonać nasadzeń drzew w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 5) projektowaną zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem miejskiej infrastruktury technicznej;
- 6) nie mniej niż 10% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 7) obsługa komunikacyjna – z ulicy 05KD-L i wewnętrzną drogą dojazdową.

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.3U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy uwzględnić wymagania wynikające z ochrony drzewa pomnikowego, o których mowa w § 13;
- 2) budynek mieszkalny przy ul. Zacisze 1 o wartościach kulturowych, stanowiący zabytek nie wpisany do rejestru zabytków (oznaczony na rysunku planu) pozostawia się do dalszego użytkowania i obejmuje ochroną zgodnie z wymaganiami, o których mowa w § 24;
- 3) pozostałe istniejące budynki mieszkalne pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością wymiany, przebudowy lub rozbudowy;
- 4) w sąsiedztwie budynku zabytkowego, na działkach przyległych należy projektować budynki z dachami dwuspadowymi; na pozostałych działkach dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 5) wysokość projektowanej zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych przy dachach płaskich lub do 3 kondygnacji, w tym poddasza, przy dachach stromych;
- 6) jeżeli na jednej działce budowlanej jest lokalizowana zarówno funkcja usługowa, jak i mieszkaniowa, zabudowę usługową należy lokalizować od frontu w pierzejach ulic, a zabudowę mieszkaniową w głębi działki;
- 7) możliwe jest łączenie funkcji usługowej i mieszkaniowej w jednej kubaturze;
- 8) istniejący układ działek pozostawia się do dalszego użytkowania jako działki budowlane z możliwością dalszych podziałów na działki budowlane o powierzchni minimum 600 m<sup>2</sup>;
- 9) projektowaną zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem miejskiej infrastruktury technicznej;

- 10) nie mniej niż 30% powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 11) obsługa komunikacyjna – z ulic 05KD-L i 016KD-D.

§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.4P,U,G** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną, usługową i urządzenia gazownicze** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki i urządzenia pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością wymiany, rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy ;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 3) zabudowa, od strony ulicy 01KD-GP powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 4) nie mniej niż 15% terenu należy zagospodarować zielenią, zieleń ta powinna być lokalizowana zwłaszcza jako zieleń ochronna i ozdobna w sąsiedztwie ulic i sąsiednich terenów, o których mowa w pkt 5;
- 5) w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Ks. Syczewskiego i działki Parafii Najświętszego Serca Jezusowego należy zagospodarować pas zwartej zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 m;
- 6) obsługa komunikacyjna – z ulicy 06KD-L, 016KD-D i z ul. Świeżej (przyległej do granic planu).

§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.5P,U,G** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki i urządzenia pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością wymiany, rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) zabudowę produkcyjną lub usługową, jako główną funkcję tego obszaru, należy kształtować przede wszystkim do ulicy 06KD-L;
- 4) mniej niż 15% terenu należy zagospodarować zielenią;
- 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 19.

§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.6U(MN)** przeznacza się pod **zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

Podkreśleniem oznaczono fragment ustaleń, których nieważność stwierdzono rozstrzygnięciem nadzorczym Nr NK.II.AK.0911-72/07 Wojewody Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2007 r.

- 1) istniejące budynki pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością wymiany, rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy ;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) zabudowę usługową, jako główną funkcję tego obszaru, należy kształtować pierzejowo do ulicy 06KD-L i 018KD-D;
- 4) zabudowę mieszkaniową, jako funkcję uzupełniającą należy lokalizować w głębi działek jako uzupełnienie zabudowy usługowej, wbudowaną w kubaturę budynku usługowego lub jako zabudowę wolnostojącą jednorodzinną;
- 5) istniejące granice działek pozostawia się do zachowania z możliwością dalszych podziałów na działki budowlane o powierzchni minimum 600 m<sup>2</sup>;
- 6) nie mniej niż 20% powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 7) przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić przepisy szczególne dotyczące lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie terenów kolejowych;
- 8) przy granicy z terenem zamkniętym wskazane zagospodarowanie pasa zwartej zieleni izolacyjnej;
- 9) obsługa komunikacyjna – z ulic 06KD-L , 018KD-D i 019-KD-Dp;
- 10) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.7P,U,E,Z** przeznacza się pod **urządzenia elektroenergetyczne i zabudowę z nimi związaną, produkcję i usługi oraz zieleń** w pasie linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą stację transformatorowo-rozdzielczą **110/15KV – RPZ 9** i zabudowę z nią związaną pozostawia się do dalszego użytkowania i zagospodarowania zgodnie z funkcją podstawową;
- 2) ewentualne nowe budynki produkcyjne i usługowe należy lokalizować w pierzei ulicy 06KD-L;
- 3) wysokość projektowanej zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 4) obsługa komunikacyjna – z ulic 06KD-L i 018KD-D;
- 5) pas linii elektroenergetycznych należy pozostawić w zagospodarowaniu zielenią naturalną lub wykorzystać łącznie z terenami 4.8P,U i 4.9P,U. .

§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.8P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu i podział na działki budowlane wymaga uregulowania stanu prawnego dojazdu, istniejącego na gruncie, przebiegającego po terenach kolejowych, które planowane są do wyłączenia z terenów zamkniętych;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 3) do czasu wydzielania drogi, o której mowa w pkt 1, obsługa komunikacyjna tylko z ulicy 018KD-D i zagospodarowanie terenu jako jednej inwestycji lub podział terenu na działki budowlane o szerokości nie mniejszej niż 20 m i powierzchni minimum 1000 m<sup>2</sup> pod warunkiem zapewnienia służebności dojazdu lub tymczasowej drogi wewnętrznej;
- 4) możliwe wykorzystanie pod obiekty niekubaturowe części terenu oznaczonego symbolem 4.7P,U,E,Z z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 5) nie mniej niż 20% powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg miejskiej infrastruktury technicznej oraz przepisy szczególne dotyczące lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie terenów kolejowych.

§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.9P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) zabudowę usługową należy kształtować pierzejowo frontem do ulicy 06KD-L;
- 3) możliwość podziału terenu na działki budowlane o szerokości nie mniejszej niż 30 m ;
- 4) nie mniej niż 10% powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 5) możliwe wykorzystanie pod obiekty niekubaturowe części terenu oznaczonego symbolem **4.7P,E,Z** z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 6) obsługa komunikacyjna – z ulicy 06KD-L.

§ 54. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.10P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) zabudowę należy kształtować pierzejowo frontem do ulicy 06KD-L;
- 3) możliwość podziału terenu na działki budowlane o szerokości nie mniejszej niż 30 m ;
- 4) nie mniej niż 10% powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;

- 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy szczególne dotyczące lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie terenów kolejowych;
- 6) obsługa komunikacyjna – z ulicy 06KD-L.

§ 55. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami 5.1U,MN,KDW-P,ZP,E przeznaczony jest pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną, garaże i zieleń częściowo w pasie linii elektroenergetycznych wraz z zielenią oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki mieszkalne pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) docelowo wskazana jest zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na funkcje usługowe;
- 3) możliwość uzupełnienia zabudowy zabudową usługową, parterową z poddaszem użytkowym, o dachach symetrycznych i kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ;
- 4) istniejące garaże przy granicy z terenami zamkniętymi pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością modernizacji na dotychczasowych warunkach obsługi komunikacyjnej;
- 5) na działkach nr 25, 26 i 27 – możliwość realizacji zespołu garaży obejmującego minimum 4 boksy;
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, o których mowa w § 18;
- 7) istniejący układ działek pozostawia się do dalszego użytkowania bez możliwości wprowadzania dalszych podziałów rozdrabniających strukturę władania, obsługa komunikacyjna – z ulicy Piasta.

§ 56. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.2U,MN,ZP,E przeznaczony jest pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną częściowo w pasie linii elektroenergetycznych, wraz z zielenią oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki mieszkalne o wartościach kulturowych stanowiące zabytki nie wpisane do rejestru zabytków (oznaczone na rysunku planu), pozostawia się do dalszego użytkowania i obejmuje ochrona zgodnie z § 24;
- 2) docelowo wskazana jest zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych na funkcje usługowe (nie przeznaczone do stałego przebywania ludzi – w stosunku do budynków położonych pod pasami linii elektroenergetycznych);
- 3) możliwość uzupełnienia zabudowy zabudową usługową, parterową z poddaszem użytkowym, o dachach symetrycznych i kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ;
- 4) teren przy skrzyżowaniu ulic w dolinie Dolistówki należy zagospodarować zielenią;

- 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, o których mowa w § 18;
- 6) istniejący układ działek pozostawia się do dalszego użytkowania, wskazane jest łączenie istniejących działek, a zwłaszcza łączne zagospodarowanie działek 32/2 i 33/2 z działką nr 19/34;
- 7) obsługa komunikacyjna – z ulicy Piasta (starym śladem).

§ 57. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.3U,ZP** przeznacza się pod **usługi, zieleń** i inne funkcje w zależności od potrzeb do zagospodarowania łącznie z terenami os. Piasta.

§ 58. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.4KDW-P**, przeznacza się pod zespół garaży wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące boksy garażowe pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy;
- 2) przebudowa powinna podnieść standar istniejącej zabudowy oraz zapewnić jednorodność formy architektonicznej;
- 3) wysokość nowej zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) obsługa komunikacyjna – z ulicy Towarowej na dotychczasowych warunkach.

§ 59. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.5U** przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki usługowe pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy lub wymiany zabudowy;
- 2) istniejące garaże blaszaki docelowo przeznacza się do likwidacji; w ich miejsce możliwość lokalizacji stałego zespołu boksów garażowych o jednorodnej architekturze;
- 3) przebudowa powinna podnieść standar istniejącej zabudowy oraz zapewnić jednorodność formy architektonicznej;
- 4) wysokość nowej zabudowy – do 12 m;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulicy Towarowej na dotychczasowych warunkach.

## **DZIAŁ IV. USTALENIA BRANŻOWE**

### **ROZDZIAŁ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.**

§ 60. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem następującymi drogami publicznymi:

- 1) ulicami układu podstawowego:



- a) główną przyspieszoną – projektowane przedłużenie ulicy Andersa po śladzie ul. Zacisze w kierunku ul. Baranowickiej, oznaczoną symbolem 01KD-GP,
  - b) głównymi – projektowane przedłużenie ulicy Piastowskiej w kierunku ul. Raginisa i Wysockiego, oznaczone symbolem 02KD-G i ul. Towarowa, oznaczona symbolem 03KD-G,
  - c) zbiorczą – istniejącą ul. 27 Lipca oznaczoną symbolem 04KD-L;
- 2) ulicami układu obsługującego – istniejącymi i projektowanymi ulicami lokalnymi (KD-L) i dojazdowymi (KD-D).

§ 61. 1. Ustala się następujące parametry i warunki zagospodarowania ulic:

- 1) **01KD-GP** – projektowana ulica główna przyspieszona (przedłużenie ulicy Zacisze) – od 40 m do 80 m w liniach rozgraniczających, jezdnie 2 x 2 pasy ruchu, przy jezdni obustronne pasy zieleni z nasadzeniami drzew, chodniki dla pieszych, ścieżka rowerowa oddzielona od chodnika zwartym żywopłotem i pasy zieleni izolacyjnej z drzewami i krzewami;
- 2) **02KD-G** – projektowane przedłużenie ulicy Piastowskiej, ulica główna – od 60 do 100 m w liniach rozgraniczających, jezdnie 2 x 3 pasy ruchu, przy jezdni obustronne pasy zieleni z nasadzeniami drzew, chodniki dla pieszych, ścieżka rowerowa oddzielona od chodnika zwartym żywopłotem i pasy zieleni izolacyjnej z drzewami i krzewami, po obu stronach w pasie zieleni izolacyjnej otwarty rów odwadniający odprowadzający nadmiar wód opadowych do rzeki Dolistówki;
- 3) **03KD-G** – ulica Towarowa, główna – około 30 m w liniach rozgraniczających, jezdnie 2 x 2 pasy ruchu, ścieżka rowerowa oraz chodniki dla pieszych;
- 4) **04KD-Z** – ulica 27 Lipca, zbiorcza – od 25 m do 35 m w liniach rozgraniczających, jezdnie od ul. Siewnej do ul. Chabrowej 1x2 pasy ruchu, dalej 2x2 pasy ruchu, ścieżka rowerowa oraz chodniki dla pieszych, nasadzenia drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury;
- 5) **05KD-L** – ulica projektowana, częściowo wydzielona na gruncie, lokalna – 15m w liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu o szerokości 7m, obustronne chodniki;
- 6) **06KD-6L** – ulica projektowana, częściowo wydzielona na gruncie, lokalna (przedłużenie ul. Traugutta) – 15m w liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu o szerokości 7 m, obustronne chodniki;
- 7) **07KD-7L** – ulica Dolistowska, lokalna – w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu o szerokości 7 m, obustronne chodniki;
- 8) **08KD-8L** – ulica Piasta, lokalna – 12m w liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu o szerokości 7 m, obustronne chodniki, przy skrzyżowaniu z ulicą Piastowską, pomiędzy starym a nowym przebiegiem ulicy Piasta, możliwości lokalizacji straganów handlowych (obowiązuje jednorodna architektura);
- 9) **09KD-D** – ulica 27 Lipca do ulicy Krańcowej, dojazdowa w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu, szerokości 6 m, chodniki, możliwość urządzenia miejsc postojowych;

- 10) **010KD-D, 011KD-D, 012KD-D** – ulice dojazdowe, częściowo wydzielone na gruncie – 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu, o szerokości 7 m, chodniki;
- 11) **013KD-D** – ulica Komunalna w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu, o szerokości 7 m, obustronne chodniki;
- 12) **014KD-D** – ulica dojazdowa – 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu, o szerokości 6 m, chodnik po stronie północnej;
- 13) **015KD-D** – ulica Komunalna przy ogrodach działkowych w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu o szerokości 6 m, miejsca postojowe od strony ogrodów, chodnik po stronie wschodniej od skrzyżowania do ulicy 014D;
- 14) **016KD-D** – ulice Zacisze istniejąca i projektowane jej przedłużenie, w liniach rozgraniczających 7 m – 8 m, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu o szerokości 5, chodnik po stronie zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- 15) **017KD-D** – ulica dojazdowa – dojazd do ogrodów działkowych i terenów usługowych 3.6U i 3.7U,US,ZP,R,E – w istniejących liniach rozgraniczających z miejscami postojowymi;
- 16) **018KD-D** – ulica dojazdowa – 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu o szerokości 6 m, chodnik w zależności od potrzeb;
- 17) **019KD-Dd** – ulica dojazdowa – dojazd w istniejących liniach rozgraniczających;
- 18) **020KD-D** – ulica Rolna, dojazdowa – do bramy ogrodów działkowych 10 m w liniach, dalej 7 m w liniach rozgraniczających i plac nawrotowy, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu o szerokości 5 m, chodnik po stronie południowej;
- 19) **021KD-Dp, 022KD-Dp i 023KD-Dp** – istniejące dojazdy pieszo-jezdne;
- 20) **KDW** – ulice wewnętrzne z miejscami postojowymi, tzw. „dublery”, przejezdne i ogólnodostępne dla wszystkich zainteresowanych użytkowników.

2. Przy zagospodarowaniu ulic należy dodatkowo uwzględnić:

- 1) pasy zieleni oddzielające chodniki od jezdni;
- 2) przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z rozrządem przedstawionym na rysunku planu;
- 3) nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej;
- 4) ujednoczony system oznakowania ulic miejskich i wiat przystanków komunikacji zbiorowej;
- 5) możliwość lokalizowania kiosków na prasę i bilety przy przystankach komunikacji zbiorowej w nawiązaniu do formy wiat i przyjętej kolorystyki;
- 6) ulica dojazdowa poza granicami planu (przedłużenie istniejącego dojazdu 018KD-D przy RPZ) przebiegająca po terenie zamkniętym;
- 7) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych w pasach zieleni przyulicznej lub w linii rozgraniczającej ulicy przylegającej do terenów nie przeznaczonych pod zabudowę lub na zabudowanych prywatnych działkach budowlanych w połączeniu z ogrodzeniem od strony ulicy.

§ 62. 1. Dla projektowanej zabudowy należy przewidzieć miejsca postojowe wg następujących wskaźników:

- 1) 20 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
- 2) 16 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w obiektach administracyjnych;
- 3) 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych;
- 4) 20 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych;
- 5) 18 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni usługowej podstawowej w innych obiektach usługowych;
- 6) 1 miejsce postojowe lub 1 garaż na 1 mieszkanie.

2. Oprócz miejsc postojowych dla klientów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ust. 1 należy przewidzieć, w zależności od indywidualnych potrzeb, miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu.

3. Miejsca postojowe należy lokalizować jako wbudowane w kubaturę projektowanych budynków lub jako parkingi terenowe.

4. W przypadku budowy parkingów terenowych ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub jego sąsiedztwie.

5. Miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu należy przewidzieć na własnym terenie, miejsca postojowe dla klientów mogą być częściowo lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi, pod warunkiem zapewnienia ogólnodostępnych przejść pieszych i ścieżek rowerowych nie węższych niż na pozostałych odcinkach tych ulic.

## **ROZDZIAŁ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§ 63. Ustalenia planu są obowiązujące w odniesieniu do sieci i urządzeń infrastruktury ogólnomiejskiej i infrastruktury zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

§ 64. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury ogólnomiejskiej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury ogólnomiejskiej, nie kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu określonym w planie ;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury ogólnomiejskiej, zlokalizowanej niezgodnie z ustaleniami planu lub oznaczonej na rysunku planu jako przeznaczona do przebudowy, do czasu jej wyeksploatowania („śmierci technicznej”);
- 3) ustala się zasady rozbudowy sieci infrastruktury technicznej zgodnie ze schematem sieci oraz zasadami rozrządu przedstawionymi na rysunku i w tekście planu;
- 4) odstępstwo od przyjętych na rysunku planu zasad rozrządu infrastruktury technicznej możliwe jest pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu objętego

odstępstwem, uwzględniającego wszystkie istniejące i przewidywane w planie sieci infrastruktury i uzgodnionego;

- 5) odstępstwo, o którym mowa w pkt 4, wymaga uzgodnień z gestorami sieci;
- 6) sieci infrastruktury nieuwzględnione w rozrządzie uzbrojenia mogą być lokalizowane w pasie drogowym, pod warunkiem zachowania priorytetu lokalizacji uzbrojenia przewidywanego w planie;
- 7) ustala się strefę ochronną wokół sieci infrastruktury technicznej o szerokości oznaczonej na rysunku planu; w przypadku braku odpowiednich oznaczeń, należy przyjmować szerokość strefy wynoszącą dla sieci wodociągowych – 4 m, kanałów sanitarnych – 5 m, kanałów deszczowych – 4 m, kanałów sieci ciepłych – 3 m; dla obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na trasach sieci szerokość stref ochronnych należy przyjąć jak dla sieci;
- 8) strefę ochronną wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu; w stosunku do innych gazociągów należy przyjmować szerokość strefy zgodnie z przepisami szczególnymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 9) lokalizacja nowych obiektów budowlanych w strefie ochronnej wokół sieci infrastruktury technicznej jest możliwa, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczeństwo istniejącej sieci i lokalizowanego obiektu;
- 10) roboty budowlane oraz sadzenie drzew i roślin o rozbudowanych systemach korzeniowych w strefie ochronnej wokół sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w uzgodnieniu z przedsiębiorstwem eksploatującym sieć;
- 11) właściciel lub użytkownik terenu położonego w strefie ochronnej wokół sieci infrastruktury technicznej jest zobowiązany do zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający prowadzenie robót budowlanych, remontowych i eksploatacyjnych przez przedsiębiorstwo eksploatujące sieć;
- 12) przedstawiony na rysunku planu przebieg projektowanych sieci oraz przyjęte w planie ich parametry techniczne mają charakter informacyjny i postulatywny; na etapie sporządzania projektu budowlanego wymagają uściślenia zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela sieci i przewidywanymi potrzebami przesyłu mediów w obszarze funkcjonalnym (np. zlewni, obszaru zasilania).

§ 65. 1. **Zaopatrzenie w wodę** przewiduje z miejskiej sieci wodociągowej.

2. Zasilanie w wodę przewiduje się poprzez układ istniejących i projektowanych sieci wodociągowych: z magistrali wodociągowej Dn 600 przebiegającej wzdłuż ul. Zacisze (01KD-1GP) i projektowanej magistrali Dn 800 w 02KD-GP oraz istniejących i projektowanych sieci rozdzielczych.

3. Wprowadza się zakaz budowy indywidualnych ujęć wody z wyjątkiem ujęć awaryjnych oraz ujęć służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę, na warunkach określonych przez organ administracji wydający pozwolenia wodno – prawne; nie dopuszcza się budowy studni nie wymagających pozwolenia wodno – prawnego.

§ 66. 1. **Oprowadzenie ścieków komunalnych** przewiduje się do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej.

2. Ścieki komunalne odbierane będą przez istniejące kolektory sanitarne Dn 0,4 i Dn 0,6 m przebiegające wzdłuż w ul. Zacisze.

3. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniające warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków.

§ 67. 1. **Odprowadzenie wód opadowych** przewiduje się do rzeki Dolistówki za pomocą kanalizacji deszczowej lub do gruntu zgodnie z poniższymi ustaleniami.

2. Zanieczyszczone wody opadowe z terenów dróg, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń, powinny być odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo eksploatujące kanalizację deszczową lub do indywidualnego systemu odprowadzenia wód opadowych.

3. Zanieczyszczone wody opadowe przed odprowadzeniem do cieków wodnych lub do gruntu powinny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami szczególnymi.

4. Odprowadzenie wód deszczowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej, ciągów pieszych i rowerowych oraz innych terenów i nawierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia, przewiduje się do kanalizacji deszczowej, cieków wodnych, rowów lub do gruntu.

5. Właściciel lub użytkownik terenu jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie.

6. Na terenach, gdzie wykonanie kanalizacji deszczowej nie będzie możliwe ze względu na małe zagłębienie odbiorników wód opadowych, dopuszcza się stosowanie rowów, odwodnień liniowych lub lokalnie odprowadzenie wód powierzchniowo.

§ 68. 1. **Zaopatrzenie w ciepło** do ogrzewania budynków i przygotowanie ciepłej wody oraz ciepło do potrzeb technologicznych na terenie objętym ustaleniami planu należy rozwiązywać korzystając z miejskiej sieci ciepłej lub parowej, ze źródeł ciepła indywidualnych lub lokalnych, wykorzystujących energię solarną, urządzeń odzyskujących energię (np. pomp ciepłych) lub elektryczną, wytwarzających energię z procesu spalania gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu.

2. Doprowadzenie ciepła z miejskiej sieci ciepłej przewiduje się od istniejącej sieci prowadzonej wzdłuż ulicy 27 Lipca.

3. Dopuszcza się zastosowanie paliw stałych w źródłach ciepła o mocy nie większej niż 30 kW.

§ 69. **Doprowadzenie gazu ziemnego** przewiduje się z istniejących sieci gazowych średniego ciśnienia.

§ 70. 1. **Zasilanie w energię elektryczną** terenu objętego planem przewiduje się ze stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-9 za pośrednictwem linii napowietrznych i kablowych SN 15 kV.

2. Istniejące i projektowane linie SN wyprowadzone ze stacji RPZ-9 planuje się do zasilania istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn 15/0,4 kV zlokalizowanych na terenie objętym planem.

3. Sieć osiedlową średniego napięcia będą tworzyły istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 i linie średniego napięcia.

4. Istniejące odcinki linii napowietrznych 15 kV kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu przewiduje się do przebudowy lub demontażu

§ 71. 1. Obsługę **w zakresie telekomunikacji** planuje się wykonać za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci telefonicznej przyłączonej do istniejących central telefonicznych.

2. Sieci magistralne planuje się wykonać jako kanalizację kablową lub kable doziemne, sieć rozdzielczą jako kablową doziemną lub napowietrzną.

3. Lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszcza się tylko na terenach produkcyjnych, usługowych i zieleni.

## **DZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 72. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów przewidzianych w planie pod zabudowę: 1.1U, 1.2U, 1.3U,MN, 1.4PU, 1.5U, 1.6P,U, 1.7U,MN, 1.8U,MN, 1.9U, 1.10U, 2.1P,U,UC, 2.2P,U, 2.3P,U, 3.1U,MN, 3.3MN,R, 3.4MN, 3.6U, 3.7U,US,ZP,R,E, 4.1U,ZP, 4.2U, 4.3U,MN, 4.4P,U,G, 4.5P,U,G, 4.6U(MN), 4.7P,U,E,Z, 4.8P,U, 4.9P,U, 4.10P,U, 5.1U,MN,KDW-P,ZP,E i 5.2U,MN,ZP,E wysokości 30% (słownie – trzydzieści procent).

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się stawki, o której mowa w ust.1, gdyż ustalenia planu nie zmieniają ich dotychczasowego zagospodarowania.

§ 73. Traci moc uchwała Nr LXVII/667/98 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 kwietnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo-składowych osiedla Pieczurki w Białegostoku (Dz. Urz. Województwa Białostockiego Nr 10, poz. 52).

§ 74. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr LXIV/642/98 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lutego 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białegostoku (Dz. Urz. Województwa Białostockiego Nr 5, poz. 16).

§ 75. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 76. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady  
Włodzimierz Leszek Kusak