

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 22,86 ha, ograniczony ulicami: Południową, Horodniańską, Kawaleryjską i Witolda Sławińskiego.

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 elastycznego materiału, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 2) **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);
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1873.

- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **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;
- 10) **linii zabudowy nieprzekraczalnej mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w kierunku ulicy, sąsiednich działek lub terenów, 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 ścianach budynków 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) **obiektach 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) **pylonie 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 reklamę umieszczoną na rusztowaniu w formie siatki remontowej lub ogrodzeniu w formie tablicy, 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) **sztyldzie typu „semafor”** – należy przez to sztyld montowany prostopadle 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 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;
- 27) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 28) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 29) **źródłach ciepła** – w 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 (w tym mieszkaniowe wielorodzinne), z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) bram i podcieni – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozróżnieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku - o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
 - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) wiatrołapów, 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 (nie dotyczy elementów istniejących);
- 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, elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, terenu wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego oraz drzew wartościowych wskazanych do zachowania.

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) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) **E** – infrastruktura techniczna elektroenergetyczna;
- 4) **IT** – infrastruktura techniczna;
- 5) **U** – zabudowa usługowa;
- 6) **KD** – drogi publiczne;
- 7) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 8) **KP** – wydzielone ciągi piesze.

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. Ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem: § 35 ust. 3, § 36 ust. 3, § 38 ust. 3 i § 45 ust. 3.

2. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (w tym mieszkaniowymi wielorodzinnymi) od strony przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji:

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów (lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod usługi / w bezpośrednim sąsiedztwie budynku usługowego – maksimum jeden paczkomat na teren).

3. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem terenów, o których mowa w pkt 2 lit. a tiret pierwsze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) grodzenie:
 - terenów usług z zakresu opieki zdrowotnej i oświaty oraz innych terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych,
 - terenów o symbolach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 15IT, 16E, 17E, 20MN, 21MN,U, 22MN,U i 23MN,U**,
 - b) remonty i wymianę istniejących ogrodzeń;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:
 - a) od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 15 ust. 1 – z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a, b,
 - b) w przestrzeniach publicznych,

c) wewnątrz terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”,

d) pełnych.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,

- w odcieniach bieli, beżu, brązu i 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;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty oraz innych placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 (w tym żłobki).

2. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, t.j. 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. b.

3. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

§ 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 wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – **zgodnie z ust. 5;**

4) wolno stojących – **zgodnie z ust. 6;**

5) na rusztowaniach budynków – 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 – innych niż szyldy o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m²;

4) na wiatkach 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.

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 m²,
- 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,
- wsięg poza lico ściany – maksimum 0,15 m,

b) szyldów typu „semafor”:

- wysokość – maksimum 0,5 m,
- wsięg 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,
- wsięg poza lico ściany – maksimum 0,15 m,

3) zasady sytuowania:

- a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,0 m² 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 m² 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 obręsie attyki kiosku;

2) formę – tablic lub literniczo-graficznych form przestrzennych;

3) gabaryty i zasady ich sytuowania:

- a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 1,0 m²,
- b) wysokość – maksimum 0,6 m,
- c) maksymalny wsięg poza obrys attyki – 0,15 m,
- d) maksimum jeden szyld.

5. W zakresie lokalizacji tablic reklamowych na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej ustala się:

1) miejsca ich sytuowania – na ścianach wiatki;

2) gabaryty i zasady ich sytuowania:

- a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 2,2 m²,
- b) wsięg poza obrys ściany – maksimum 0,15 m,

c) maksimum dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe.

6. W zakresie lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych ustala się:

1) miejsca sytuowania i formy:

- a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §15 ust. 1 – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- b) na terenach o symbolach: 13U, 19U, MW – 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 – 100 m,

b) minimalne odległości pylonów reklamowych:

- od elementów SIMB usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30m,
- od znaków drogowych – 20 m,
- od krawężników jezdni – 2,5 m,
- od budynków – 10 m,

c) minimalne odległości:

- między pylonami – 50 m,
- między tablicami reklamowymi i pylonami – 100 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 oraz kształtowanie krajobrazu

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie 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.

2. **W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. sosen, lip, klonów, dębu i brzozy oznaczonych na rysunku planu:

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.

§ 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 ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** oraz **20MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **19U,MW, 21MN,U, 22MN,U, 23MN,U** oraz **24MW,U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **18MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

2. Na terenach o symbolach: **1U, 13U, 14U, 15IT, 16E, 17E** oraz **na terenach dróg publicznych i wewnętrznych** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest teren wpisany do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Podlaskiego decyzją WKZ-5340/4/95z dnia 25 października 1995 r. nr rejestru 806 - zespół koszar dawnego 10 Pułku Ułanów Litewskich, oznaczony odpowiednio na rysunku.

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 budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków położony przy ul. Kawaleryjskiej 64, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, **z zastrzeżeniem ust. 3:**

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

1) nakazuje się – **z zastrzeżeniem pkt 2:**

- a) zachowanie pierwotnej wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej,
- b) przywrócenie typu i nachylenia połaci dachowych oraz pierwotnego rodzaju pokrycia,
- c) zachowanie wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- d) zachowanie formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
- e) zachowanie zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynku z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem,
- b) docieplenie ścian zewnętrznych pod warunkiem zachowania układu szalówki oraz rozrzeźbienia elewacji budynku, w tym w szczególności sposobu osadzania okien;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynku,
- b) 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. 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

§ 15. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 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,
- i) stojaków na rowery;

3) zakazuje się:

- a) budowy budynków,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**,
- c) lokalizacji ogrodzeń – z zastrzeżeniem **§ 6 ust. 3 pkt 2 lit. a, b**.

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.

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 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.
4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

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

§ 18. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych 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.

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

- 1) stacji paliw płynnych i gazowych;
- 2) lakierni;
- 3) myjni samochodowych z wyłączeniem terenu **13U**;
- 4) stacji obsługi i kontroli pojazdów, warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych z wyłączeniem istniejących na części terenów **5MN**, **9MN** oraz **10MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych „A”;
- 5) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 6) usług pogrzebowych;
- 7) spopielarni zwłok;
- 8) usług wyrobu trumien i nagrobków;
- 9) spalarni odpadów;
- 10) garaży typu „blaszak”;
- 11) obiektów budowlanych oraz ich rozbudowy, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 12) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 15 ust. 2 pkt 2**.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – 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 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
 - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
 - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
 - dla przewodów izolowanych – 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych – 7 m.

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 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.

§ 21. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków):
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - b) zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - c) usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. S. Dubois 18 (poza granicami planu) oraz projektowanej na terenie **1U**;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowaną przy ul. Pułaskiego 25 (poza granicami planu) oraz projektowanej na terenie **1U**;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Kawaleryjską i W. Sławińskiego;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych SN/nN do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 22. 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

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KD-L (ul. Południowa), 2KD-L (ul. Horodniańska), 3KD-L (ul. Kawaleryjska), 4KD-D (ul. Braterska), 5KD-D (ul. Wspólna), 6KD-D (ul. Gen. J. Sowińskiego), 7KD-D (ul. Nowa), 8KD-D (ul. Emilii Plater), 9KD-D (ul. Pajęcza), 10KD-D (ul. Mrówcza), 11.1KD-D (ul. Grażyny), 11.2KD-D (ul. Grażyny), 11.3KD-D (ul. Grażyny), 12KD-D (ul. Pszczela), 13KD-D (ul. Pancerna), 14KD-D (ul. Kawaleryjska), 15KD-D (ul. Zapiecek), 16KD-D (ul. Kominek) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) od 17KDW do 24KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną;
- 3) 25KP przeznacza się pod ciąg pieszy wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.
 2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - 1) ulice układu obsługującego: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11.1KD-D, 11.2KD-D, 11.3KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D;
 - 2) drogi wewnętrzne: od 17KDW do 24KDW;
 - 3) ciąg pieszy: 25KP.
 3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej 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-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,

- b) 2KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy część terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zagospodarowanie z uwzględnieniem **ust. 6**,
 - c) 3KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
 - d) od 4KD-D do 16KD-D – ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 2) wewnętrznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, od 17KDW do 24KDW;
- 3) ciąg pieszy, o którym mowa w **ust. 1 pkt 3**, 25KP.

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

6. W zakresie zagospodarowania terenu w linach rozgraniczających ulicy 2KD-L (ul. Horodniańska) wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” (zieleni urządzona):

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 70 %,
 - b) kształtowanie zagospodarowania zielenią:
 - poprzez wkomponowanie istniejących zadrzewień,
 - wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności;

2) dopuszcza się:

- a) budowę nawierzchni utwardzonych (ścieżek) w nawiązaniu do zagospodarowania terenów sąsiednich,
- b) lokalizację małej architektury, oświetlenia, murków i akcentów plastycznych, itp.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową 0% z tytułu braku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 24. 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 lokal mieszkalny;
- 3) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) zamieszkanie zbiorowe – 10 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) szkoły, przedszkola, żłobki – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - f) opieka zdrowotna – 5 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) usługi inne niż wymienione w **pkt 3** – 10 miejsc postojowych na 1000 m² 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 wewnętrznych i publicznych.

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

§ 25. 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 zgodnie z 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.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicach: 3KD-L Kawaleryjska (głównie poza granicami planu), 1KD-L (Południowa), 2KD-L (Horodniańska), 15KD-D (Zapiecek), 7KD-D (Nowa) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich 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.

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: W. Sławińskiego (poza granicami planu), 8KD-D (Emilii Plater), 15KD-D (Zapiecek), 7KD-D (Nowa), 1KD-L (Południowa) 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.

§ 28. 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, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: W. Sławińskiego (poza granicami planu), 8KD-D (Emilii Plater), 5KD-D (Wspólna), 1KD-L (Południowa), 15KD-D (Zapiecek) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
 - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
- a) przetwarzania energii elektrycznej,
 - b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
 - d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy W. Sławińskiego (poza granicami planu), ul. Kawaleryjskiej (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie:
- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
 - b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 30. 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 ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: 1KD-L (Południowa), 2KD-L (Horodniańska), 7KD-D (Nowa) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie gazów opałowych,
 - b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej WN/SN RPZ-5 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV poprzez istniejącą na terenie opracowania rozdzielnię sieciową 15/15KV RS-10 Nowe Miasto,
 - b) zasilanie istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem istniejących i 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 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 napowietrzno-kablowych i 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 stacji transformatorowych 15/04 kV i linii kablowych w granicach planu,

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.

§ 32. 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, linii przyłączy napowietrznych;

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. nie umieszczanych na budynkach) z wyłączeniem terenu o symbolu **15IT**.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33. 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

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

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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 – od 0 do 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "ZP" – minimum 50 %,

- na pozostałej części terenu – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 13 m,

e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

5. Na części terenu wyznaczonej linią 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) zachowanie istniejącego starodrzewu i wkomponowanie go w projekcie zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem **pkt 3**,
- c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające standardy projektowania, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz niezbędnych dojazdów,
- c) terenowych urządzeń sportowych,
- d) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
- f) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”);

3) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew w zakresie niezbędnym do realizacji: placów zabaw, miejsc rekreacji, terenowych urządzeń sportowych oraz dojazdów;

4) zakazuje się budowy budynków.

6. Projekt nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) na części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonej „ZP” ustala się stawkę procentową 0% (słownie: zero procent) z tytułu braku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

2) na pozostałej części terenu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się istniejącą zabudowę usługową.

3. Na części terenu **2MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej.

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 – maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 0,9,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **2MN, 3MN, 7MN** – minimum 25 %,
 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **6MN, 8MN** – minimum 35 %,
 - w przypadku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługową – minimum 15 %,

d) wysokość budynków, **z zastrzeżeniem lit. e:**

- na części terenu **7MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 12 m,

- na pozostałej części terenu **7MN** – maksimum 10 m,
- na terenach **2MN, 3MN, 6MN, 8MN** – maksimum 10 m,

e) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, wiat – maksimum 5 m,

f) dachy:

- na terenie **2MN** – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
- na terenach **3MN, 6MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- na części terenu **7MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – płaskie,
- na pozostałej części terenu **7MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- na terenie **8MN** – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

g) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

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

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4MN, 5MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się istniejącą zabudowę usługową.

3. Na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej.

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 **4MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 30 %,
- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 36 %,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 45 %,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 40 %,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 55 %,
- na pozostałej części terenu **5MN** – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 0,9,
- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – od 0 do 1,1,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – od 0 do 1,2,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – od 0 do 1,1,
- na pozostałej części terenu **5MN** – od 0 do 0,9,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 25 %,
- w przypadku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługową – minimum 15 %,

d) wysokość budynków, **z zastrzeżeniem lit. e**:

- na terenie **4MN** – maksimum 10 m,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 12 m,
- na pozostałej części terenu **5MN** – maksimum 10 m,

e) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, wiat – maksimum 5 m,

f) dachy:

- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
- na częściach terenu **5MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
- na pozostałej części terenu **5MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,

g) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

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

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

7. 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).

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się istniejącą zabudowę usługową.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu **9MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 40 %,
- na pozostałej części terenu **9MN** – maksimum 35 %,

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

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 35 %,
- w przypadku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługową – minimum 15 %,

d) wysokość budynków, **z zastrzeżeniem lit. e** – maksimum 10 m,

e) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, wiat – maksimum 5 m,

f) dachy:

- na części terenu **9MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – płaskie i symetryczne o kącie nachylenia połączy do 45°,
- na pozostałej części terenu **9MN** – symetryczne o kącie nachylenia połączy od 15° do 45°,

g) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

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

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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).

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **10MN**, **11MN**, **12MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zabudowę usługową:

- 1) na częściach terenu **10MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B”;
- 2) na częściach terenów **11MN**, **12MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C”.

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej:

- 1) na częściach terenu **11MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”;
- 2) na części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”.

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 terenie **10MN** oraz na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 30 %,
- na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – maksimum 40 %,
- na części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 55 %,
- na części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- na terenie **10MN** oraz na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 0,9,
- na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – od 0 do 1,2,
- na części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 1,6,
- na części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – od 0 do 0,9,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **11MN** oraz części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego A – minimum 25 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **10MN** oraz na części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego B, C – minimum 35 %,
- w przypadku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – minimum 15 %,

d) wysokość budynków, z **zastrzeżeniem lit. e**:

- na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – maksimum 12 m,
- na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” oraz na terenie **10MN** i **12MN** – maksimum 10 m,

e) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, wiat – maksimum 5 m,

f) dachy:

- na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – płaskie,
- dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków na części terenu **11MN** wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – ustalenia § 13 ust. 2 pkt 1 lit. b,
- na pozostałej części terenu **11MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- na terenach **10MN**, **12MN** – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

g) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

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

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

7. 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).

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **13U** i **14U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** 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 – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 10 m,
- e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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).

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15IT** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną**.

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

3. Obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową 0% z tytułu braku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **16E, 17E** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, do zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową 0% z tytułu braku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18MW** przeznacza się pod **zabudowę 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. 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 1,6,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 24 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 24 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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 **19U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową i 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. 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 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy usługowej – minimum 15 %,

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 15 m,

e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 24 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 24 ust. 1**;

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 **20MN** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** 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 1,2,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,

d) wysokość budynków, **z zastrzeżeniem lit. e** – maksimum 12 m,

e) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, wiat – maksimum 5 m,

f) dachy:

- na części terenu **20MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

- na pozostałej części terenu **20MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,

g) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 24 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 24 ust. 1**;

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

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **21MN,U**, **22MN,U**, **23MN,U** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Dopuszcza się zabudowę usługową na częściach terenów, o których mowa w ust. 1. wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” oraz istniejącą zabudowę usługową na pozostałej części terenów.

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej na terenie **21MN,U** oraz części terenów **22MN,U** i **23MN,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”.

4. Dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na części terenu **22MN,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.

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

6. 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 terenie **21MN,U** - od 0 do 1,6,

- na części terenów **22MN,U**, **23MN,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” - od 0 do 1,6,

- na pozostałej części terenów **22MN,U**, **23MN,U** - od 0 do 1,2,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenów **21MN,U, 22MN,U, 23MN,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 15%,
- na pozostałej części terenów **21MN,U, 22MN,U, 23MN,U** – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na terenach **21MN,U** oraz **22MN,U** – maksimum 12 m,
- na częściach terenu **23MN,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 13 m,
- na pozostałej części terenu **23MN,U** – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

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

7. Dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej:

- budynków na terenie **21MN,U** oraz na częściach terenów **22MN,U** i **23MN,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”,
- parterowych budynków garażowych i gospodarczych na pozostałej części terenów **22MN,U** i **23MN,U**.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **24MW,U** przeznaczają 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 – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – 0 do 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 13 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 48. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące uchwały:

- 1) Nr LIX/592/97 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku (rejon ulicy Zapiecek) (Dz. Urz. W. Białostockiego Nr 23, poz. 111 z 1997 r.);
- 2) Nr XLVII/554/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kawaleryjskie w Białymstoku (rejon ulic: Krętej, Pułaskiego i Horodniańskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 227, poz. 2538 z 2005 r.).

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

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 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVI/523/21 Rady Miasta Białystok z dnia 22 lutego 2021 r.

Przedmiotowy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby sporządzenia planu obejmującego przedmiotowy obszar w I i II etapie przewidzianych opracowań. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu opracowywanie pozostałych planów miejscowych w granicach miasta. Przeprowadzona weryfikacja wykazała taką konieczność. 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.

Na części przedmiotowego obszaru obowiązują: zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku (rejon ulicy Zapiecek) uchwalona uchwałą Nr LIX/592/97 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 października 1997 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kawaleryjskie w Białymstoku (rejon ulic: Krętej, Pułaskiego i Horodniańskiej) uchwalony uchwałą Nr XLVII/554/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 września 2005 r. Pozostała część obszaru nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni ok. 22,86 ha ograniczony ulicami: Południową, Horodniańską, Kawaleryjską i Witolda Sławińskiego, który jest już zainwestowany i zagospodarowany przeważnie zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz w mniejszym stopniu zabudową usługową. W ramach zabudowy mieszkaniowej funkcjonują trzy budynki mieszkalne wielorodzinne.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała z konieczności:

- ustalenia prawidłowych relacji przestrzennych, w tym parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania, z uwzględnieniem charakteru i gabarytów zabudowy istniejącej osiedla Kawaleryjskie,
- utrzymania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji dominującej,
- ustalenia zasad lokalizacji zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz zakresu przekształceń zabudowy istniejącej,
- określenia zasad kształtowania i uzupełnień zabudowy,
- określenia zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej, ochrony wartościowego drzewostanu oraz ustalenia zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych.

W projekcie planu zachowano stan zagospodarowania, tj. przede wszystkim zabudowę mieszkaniową jednorodziną uzupełnioną zabudową usługową. Uwzględniono także istniejącą zabudowę wielorodzinną na części terenu 22MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” i terenach 18MW, 24MW,U oraz istniejącą zabudowę usługową z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 19U,MW. Pozostałe tereny zostały przeznaczone pod: obiekty infrastruktury technicznej (15IT) i infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną (16E, 17E). W projekcie planu ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy oraz określono dopuszczalny zakres przekształceń zabudowy istniejącej. Wysokość nowej zabudowy jest kształtowana z uwzględnieniem i w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej na tym obszarze, przy czym zabudowę o wyższej wysokości dopuszczono bezpośrednio wzdłuż ulicy Kawaleryjskiej.

Zwarty, większy powierzchniowo teren zieleni urządzonej na terenie 1U wyznaczono linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” i określono zasady zagospodarowania, m.in. wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w docelowe zagospodarowanie i minimum 50 % powierzchni w formie biologicznie czynnej. Ta część terenu

została wyłączona spod zabudowy. Istniejący drzewostan zinventaryzowano, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na projekcie rysunku planu.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar wskazany do objęcia projektem planu oznaczony został jako:

2MS – Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności. Na tym terenie funkcja podstawowa to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie). 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 2MS:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej do 6 lokali mieszkalnych o różnych formach i różnej intensywności (obiekty wolno stojące, bliźniacze, szeregowe, atrialne, wille miejskie) oraz niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m.in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia),

- intensyfikacja zainwestowania poprzez uzupełnianie i rozbudowę istniejących układów przestrzennych,

- zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej,

- dostosowanie form i charakteru zabudowy do warunków lokalnych, z uwzględnieniem istniejących układów przestrzennych dawnych wsi.

W południowej 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.

Dodatkowo, niewielka część ww. obszaru w południowej jego części określona jest w studium jako wspomagający system przyrodniczy, w granicach którego funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze, w tym mieszkaniowa, usługowa i aktywności gospodarczej - wg oznaczeń na rysunku Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna, są równoważone i stanowią uzupełnienie obszarów podstawowego systemu przyrodniczego, przenikających w obszary zurbanizowane.

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

Do projektu przedmiotowego planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W opracowaniu 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 wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęło sześć wniosków, rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 677/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 sierpnia 2021 r. Uwzględniono 4 wnioski, 2 nie uwzględniono. Wnioski uwzględnione dotyczyły: ochrony istniejącej zieleni na terenie przy ul. Kawaleryjskiej 38, utrzymania wysokości zabudowy jednorodzinnej na obszarze objętym projektem planu, możliwości zagospodarowania istniejącego terenu zieleni przy ul. Kawaleryjskiej 38 m.in. pod park linowy, oraz możliwości zachowania budynku przy ul. Kawaleryjskiej 38 i dopuszczenia lokalizacji w nim inwestycji celu publicznego takich: jak przedszkole, żłobek, dom kultury. Wnioski nieuwzględnione dotyczyły: wykluczenia możliwości lokalizacji siłowni na wolnym powietrzu na terenie przy ul. Kawaleryjskiej 38, ustalenia na obszarze projektu planu wysokości nowej zabudowy poniżej trzech, czy czterech kondygnacji nadziemnych.