

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) - etap I**

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.<sup>1)</sup>) 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.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) - etap I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) - etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 21,27 ha położony pomiędzy doliną rzeki Białej i Aleją Jana Pawła II w Białymstoku.

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 – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, świetlik);
- 2) 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;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, różnych zasadach zagospodarowania;

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

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1873 i 1986.

- 7) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – 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;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 11) 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;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) 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;
- 14) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej określony na rysunku planu;
- 15) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 16) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 17) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 18) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 19) 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;
- 20) źródłach ciepła – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 8 i 9, z odstępstwem dla następujących wyjątków, o ile ustalenia szczególne nie stanowią inaczej:

- a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - d) 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),
  - e) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - g) parterowych portierni o powierzchni nieprzekraczającej 25 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4 m lokalizowanych przy wjazdach na określony teren;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
  - 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, głównych ciągów pieszych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologicznego oraz drzew wartościowych wskazanych do zachowania.

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **US** – usługi sportu i rekreacji;
- 4) **ZP** – zieleń urządzone;
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 7) **KX** – parkind.

2. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

§ 6. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu wraz z zagospodarowaniem terenu, z możliwością remontu, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zgodny z przeznaczeniem określonym ustaleniami planu;
- 2) funkcję usługową w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych);

**§ 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 - z zastrzeżeniem pkt 2,

b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami ust. 2,

d) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty oraz innych form opieki nad dziećmi;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków ustala się:

1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;

2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednolicenia:

a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

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

**§ 8.** 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.

**§ 9.** Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony dróg publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy 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.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu**

**§ 10. 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 13;
- 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 zieleni 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. klonów, lip, dębów, kasztanowców i jesionów, 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, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

3. W zakresie kształtowania terenów zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem ust. 2 oraz ustaleń szczegółowych:

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
  - b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
    - istniejące i projektowane ciągi pieszce oraz przyległe przestrzenie publiczne,
    - standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
  - c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
  - b) terenowych urządzeń sportowych,
  - c) obiektów małej architektury i oświetlenia,
  - d) dróg rowerowych i pieszych
  - e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
  - f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
  - g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) obsługi komunikacji,
  - i) nawierzchni utwardzonych przepuszczających wodę opadową,

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

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MW,U i MW,U,ZP - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 2) na terenie oznaczonym symbolem MW,ZP,KX – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 4) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty - zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 13.** 1. Obejmuje się ochroną budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków położone przy Alei Jana Pawła II 57, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) budynek fabryczny J. Flakiera, ob. budynek Fabryki Nibe-Biawar, czas powstania: początek XX w.;
- 2) budynek fabryczny J. Flakiera, ob. budynek magazynowy i produkcyjny Fabryki Nibe-Biawar, czas powstania: początek XX w.

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

1) ustala się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie do pierwotnego kształtu,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego;

2) dopuszcza się:

- a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,
- b) rozbudowę budynków zgodnie z ustaleniami § 41:
  - z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem,
  - z zastosowaniem przeziernego, szklanego łącznika pomiędzy istniejącym budynkiem a nową rozbudowaną jego częścią;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków,
- b) docieplania budynków z zewnątrz,
- c) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na połaciach dachów oznaczonych na rysunku planu cyframi: 1-2-3 oraz 4-5-6.

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

**§ 14.** 1. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne, Białystok - stanowisko nr 48 AZP 37-86/31 - wczesne średniowiecze, XVI w. - XIX w., zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem 2ZP, którego orientacyjną granicę oznaczono na rysunku planu.

2. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, realizacja inwestycji możliwa jest po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

**§ 15.** 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**

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

1) drogi publiczne oraz droga wewnętrzna;

2) tereny 2ZP i 7US;

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

1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) oświetlenia,

c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,

d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),

f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego, strefy płatnego parkowania i stacji ładowania samochodów elektrycznych,

g) stojaków na rowery;

3) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 zostały określone w § 35 i § 40.

## **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.**

§ 17. 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**

§ 18. 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**

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

1) warsztatów kamieniarskich;

- 2) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielarni zwłok;
- 3) garaży typu „blaszak”;
- 4) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 2.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: 4MW,U, 5MW,U,ZP, 6MW,ZP,KX i 8MW,U zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
  - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
  - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
  - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich i ślusarskich.

**§ 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 średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii).

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 lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
    - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
    - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
  - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) korzystanie z 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. Witosa (poza granicami planu), ul. Studziennej (poza granicami planu);



- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności min. 300 m, zlokalizowane przy ul. H. Kołłątaja 26 (poza granicami planu), ul. Swobodnej 62 (poza granicami planu), ul. Dworskiej 9 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności - Aleją Jana Pawła II;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych 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 obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) 1KD-G (Aleja Jana Pawła II), 2KD-Z (ul. Generała Władysława Sikorskiego), 3KD-D (ul. Wysoki Stoczek) - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 4KDW - przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego 1KD-G i 2KD-Z;
- 2) ulicę układu obsługującego - 3KD-D;
- 3) drogę wewnętrzną - 4KDW.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

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

- a) 1KD-G – ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa oraz część terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „A” – zagospodarowanie z uwzględnieniem ust. 6,
- b) 2KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- c) 3KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

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

- a) 4KDW – droga wewnętrzna.

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

6. Ustala się zagospodarowanie terenu 1KD-G w sposób umożliwiający lokalizację schodów i pochylni w rejonie wejścia do budynku dawnej komory celnej przy ul. Jana Pawła II 62 (zlokalizowanego poza granicami planu), w powiązaniu z istniejącym zagospodarowaniem pasa drogowego.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem - planu 0 % (słownie: zero procent).

§ 24. 1. Ustala się, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);
- 2) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - e) szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. 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:

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, z uwzględnieniem wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, objętych ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w ust. 1 – z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach planu.

**§ 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 i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach: 1KD-G - Al. Jana Pawła II, 3KD-D - Wysoki Stoczek oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

**§ 27.** W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
  - b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskiego kolektora sanitarnego zlokalizowanego wzdłuż rzeki Białej 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 systemu retencji wody, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 13,
- 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 istniejącej i projektowanej ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: 1KD-G - Al. Jana Pawła II, 2KD-Z - Gen. W. Sikorskiego, 3KD-D - Wysoki Stoczek 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 ulic 1KD-G - Al. Jana Pawła II i 2KD-Z - Gen. W. Sikorskiego oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych w sąsiednich 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;

- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nadziemnych zbiorników paliw gazowych i płynnych.

**§ 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 i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach 1KD-G - Al. Jana Pawła II i 2KD-Z - Gen. W. Sikorskiego oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

- 2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
- b) stosowanie gazów opałowych z uwzględnieniem § 29 pkt 3.

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

- 1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną - z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-8 i RPZ-6 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
  - b) dostawę energii elektrycznej - z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV - za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV, wyprowadzonych z istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu sieci rozdzielczej średniego napięcia,
  - d) dostawę energii elektrycznej - ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych - za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę, przeniesienie bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - b) zmianę liczby oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
  - c) zasilanie w energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 29 pkt 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;
- 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 zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

- 1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
- 2) umieszczanych na budynkach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

## **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 **1MW,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

- 1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - maksimum 40 %,
    - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową - maksimum 30 %,
  - b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 %,

d) wysokość budynków - maksimum 17,0 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24;

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

4. Dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację podziemną.

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).

### **§ 35. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZP przeznacza się pod zielenią urządzoną.**

1. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz retencyjną.

2. Teren, o którym mowa w ust.1 stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

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

1) ustala się:

a) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z wykorzystaniem roślin zgodnych z warunkami siedliskowymi,

- uwzględniające istniejące naturalne kompleksy zieleni wysokiej,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 80 %,

c) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) placów zabaw i miejsc rekreacji,

b) terenowych urządzeń sportowych,

c) obiektów małej architektury,

d) dróg rowerowych i pieszych,

e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) nawierzchni utwardzonych przepuszczających wodę opadową,

3) zakazuje się:

a) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, za wyjątkiem realizacji inwestycji o których mowa w pkt. 2,

b) lokalizacji budynków.

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 0 % (słownie: zero procent).

**§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MW,U,ZP przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową oraz zielenią urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

3. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „ZP” ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną.

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

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - maksimum 50 %,

- dla pozostałej zabudowy - maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 4,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1 lit. b:

- na części terenu wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego „A” dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - minimum 25 %,

- dla pozostałej zabudowy - minimum 30 %,

d) wysokość budynków na części terenu wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego:

- „A” – maksimum 23,0 m,

- „B” – maksimum 17,0 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe zgodnie z § 24;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

5. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „ZP”:

1) ustala się:

a) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z wykorzystaniem roślin zgodnych z warunkami siedliskowymi,

- uwzględniające istniejące naturalne kompleksy zieleni wysokiej,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60 %,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) placów zabaw i miejsc rekreacji,

b) terenowych urządzeń sportowych,

c) obiektów małej architektury,

d) dróg rowerowych i pieszych,

e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) obsługi komunikacji;

3) zakazuje się:

a) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, za wyjątkiem realizacji inwestycji, o których mowa w pkt. 2,

b) lokalizacji budynków,

c) kondygnacji podziemnych.

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).

**§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW,U przeznaczony jest pod budowę 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 zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 5,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - minimum 15 %,

- dla pozostałej zabudowy - minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 30,0 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 24;

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).

**§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5MW,U,ZP przeznaczony jest pod budowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową oraz zielenią urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

3. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „ZP” ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną.

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

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 5,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25 %, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1 lit. b:

d) wysokość budynków na częściach terenu oznaczonych symbolami:

-- „A” – maksimum 30,0 m,

-- „B” – maksimum 23,0 m,

-- „C” – maksimum 17,0 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24;

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

5. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem ZP:

1) ustala się:

a) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z wykorzystaniem roślin zgodnych z warunkami siedliskowymi,
- uwzględniające istniejące naturalne kompleksy zieleni wysokiej,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60 %,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) terenowych urządzeń sportowych,
- c) obiektów małej architektury,
- d) dróg rowerowych i pieszych,
- e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) obsługi komunikacji;

3) zakazuje się:

- a) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, za wyjątkiem realizacji inwestycji, o których mowa w pkt. 2,
- b) lokalizacji budynków,
- c) kondygnacji podziemnych.

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).

**§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW,ZP,KX przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zielenią urządzoną oraz parkingi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

3. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „ZP” ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną.

4. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „KX” ustala się lokalizację parkingu.

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

1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 5,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25 %, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1 i ust. 7 pkt 1,
- d) wysokość budynków - maksimum 30,0 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe - zgodnie z § 24;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

6. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „ZP”:

1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60 %,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) terenowych urządzeń sportowych,
- c) obiektów małej architektury,



- d) dróg rowerowych i pieszych,
  - e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

7. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „KX”:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 %,
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację:
    - miejsc postojowych,
    - urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zagospodarowanie zielenią urządzoną,

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

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

**§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7US przeznacza się pod tereny usług sportu i rekreacji.**

2. Teren, o którym mowa w ust.1 stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

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

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

- 1) ustala się:
  - a) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 15 %;
  - b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) terenowych urządzeń sportowych,
  - b) placów zabaw i miejsc rekreacji,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) dróg rowerowych i pieszych,
  - e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

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 0 % (słownie: zero procent).

**§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz 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 terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - maksimum 50 %,
    - dla pozostałej zabudowy - maksimum 30 %,
  - b) intensywność zabudowy – od 0 do 5,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1 lit. b:

- dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - minimum 15%,
- dla pozostałej zabudowy - minimum 25 %,

d) wysokość budynków na części terenu wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego:

- „A” – maksimum 30,0 m,
- „B” – maksimum 23,0 m,
- „C” – maksimum 17,0 m,
- "D" - maksimum jak wysokość istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 1 lit. b,

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 24;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

4. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” ustala się lokalizowanie budynków:

a) w pasie o szerokości 20,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. Generała Władysława Sikorskiego - o szerokości elewacji maksimum 30,0 m wzdłuż tej linii zabudowy,

b) w pasie o szerokości 30,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „F”:

- o szerokości elewacji maksimum 15,0 m wzdłuż tej linii zabudowy,
- prostopadle do linii zabudowy.

5. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „E” zakazuje się realizacji budynków.

6. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „F”:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zieleni w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
- b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60%,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) terenowych urządzeń sportowych,
- c) obiektów małej architektury,
- d) dróg rowerowych i pieszych,
- e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się realizacji:

- a) budynków,
- b) kondygnacji podziemnych.

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

**DZIAŁ IV.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 43. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Rady Miejskiej Białegostoku Nr XXXII/348/04 z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki 2 w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 199 poz. 2774).

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**

## 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), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek), przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/322/16 Rady Miasta Białystok z dnia 25 kwietnia 2016 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako "Plany miejscowe w trakcie sporządzania". 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.

W trakcie prowadzonej procedury planistycznej zostały złożone wnioski w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy kolidujące z zapisami projektu planu, w związku z czym projekt planu został podzielony na etapy. Procedowany projekt planu jako etap I, obejmuje obszar w większości położony na południe od Alei Jana Pawła II, sięgający do doliny rzeki Białej, na którym dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowo-produkcyjna.

Na przedmiotowym obszarze przewiduje się umożliwienie kontynuacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz zieleni w sposób spójny z istniejącym zagospodarowaniem osiedla jak i sąsiednimi terenami doliny rzeki Białej. W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, które są dostosowane do istniejącej zabudowy, w tym stanowiące formę ochrony obiektów zabytkowych (znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków). Wydzielony został obszar istniejącego boiska jako teren ogólnodostępnych usług sportu. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów zieleni dostosowano m.in. do uwarunkowań przyrodniczych jak i zapisów zawartych w obowiązującym, na przyległych terenach doliny, planie miejscowym. Wyznaczono również obsługę komunikacyjną w powiązaniu z układem komunikacyjnym miasta.

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej wynoszącej w większości 30% i służącej jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, zieleń urządzoną oraz usług sportu ustalono na 0% z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

Na niewielkiej części (pas drogowy Alei Jana Pawła II) przedmiotowego obszaru - etapu I obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczi 2 w Białymstoku uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku Nr XXXII/348/04 z dnia 29 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 199 poz. 2774). Fragment ww. obszaru przeznaczony jest w ww. planie pod drogę publiczną.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako 3MW - zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz 3ZN - zieleń naturalna. Funkcja podstawowa w obszarach zabudowy MW to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające w obszarach zabudowy MW to m.in.: 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. Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze MW to kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m.in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia), a także zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej. Dla terenów zieleni naturalnej ZN funkcje podstawowe to tereny zieleni o dużym potencjale biotycznym, w tym m.in. zadrzewienia, łąki, nieużytki, wody powierzchniowe, funkcje uzupełniające to obiekty (z wyłączeniem budynków) i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe

i edukacyjne, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna, zaś kierunki kształtowania zagospodarowania to utrzymanie swobodnego przepływu wód, kształtowanie zagospodarowania w kierunku zachowania i adaptacji zieleni nadwodnej, istniejących zadrzewień i roślinności naturalnej, obejmowanie ochroną prawną obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, możliwość kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego (w tym np. ścieżek, kładek, pomostów i innych obiektów małej architektury) oraz urządzeń wodnych, przeciwdziałanie zniekształcaniu rzeźby terenu i stosunków wodnych.

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

Przy 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.

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

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwzględniono 5 wniosków i nie uwzględniono 4 wnioski. Wnioski, które zostały uwzględnione dotyczyły dopuszczenia funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz umożliwienia obsługi komunikacyjnej od strony ul. Wysoki Stoczek. Wnioski, które nie zostały uwzględnione dotyczyły wskaźników i parametrow zabudowy oraz umożliwienia bezpośredniego dostępu komunikacyjnego od strony Alei Jana Pawła II z pełną relacją skrętów.