

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta I w Białymstoku  
w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Skorupskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z art 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Skorupskiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r. zmienionego uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Skorupskiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 36,8 ha, ograniczony ulicami: Piastowską, Mieszka I, Piasta, Skorupską, Bolesława Chrobrego.

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) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** - należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objętej ochroną na mocy planu;
- 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 mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość, (z wyjątkiem lukarn i zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029

- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **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;
- 10) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi oraz infrastrukturę techniczną;
- 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) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **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;
- 15) **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;
- 16) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 17) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 19) **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;
- 20) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 21) **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;
- 22) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 23) **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 9, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30% powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
  - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaser, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczającą 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);
- 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, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz oznaczeń: budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynków niezabytkowych objętych ochroną, głównych ciągów pieszych, drzew wskazanych do zachowania, istniejących i projektowanych szpalerów drzew.

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

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

- 1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 3 i 4**;
- 3) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. szkoły, przedszkola i żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3);
- 4) **UZ** – zabudowa usługowa z zakresu zdrowia;
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 7) **KX** – parkingi;
- 8) **ZP** – zieleni urządzonej.

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

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

- 1) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

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

4. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają szczegółowe ustalenia planu):

- 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.

**5. W zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych**, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:
  - a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego oraz ich ogólnej dostępności,
  - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury,
  - c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

**§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:**

- 1) ustala się:
  - a) kolorystykę ścian budynków:
    - maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
    - w odcieniach bieli, brązu, szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
    - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług oświaty,

- 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;
- 3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

**2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach istniejących 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:**

- 1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji na dachach oraz elewacjach budynków- z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych,
- 2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 22**

**4. 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.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu**

**§ 8. 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 14**;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień;
- 4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 5) 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 wskazanych do zachowania**, tj. klonów, lip, wierzb, brzoź, 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:

- a) ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,
- b) drzew rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew,
- c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
  - istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
  - standardy projektowania, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 1 lit. c, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
- d) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

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

3) zakazuje się budowy budynków.

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

**§ 10. 1. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu** na całym obszarze objętym planem ustala się jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W budynkach usługowych z zakresu oświaty ustala się 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

**§ 11. 1. Obejmuje się ochroną następujący budynek ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, dom, ob. Dom Kultury Muzułmańskiej, drew. 1934 r. ul. Piastowska 13F, z zastrzeżeniem ust. 3.**

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

1) nakazuje się zachowanie – **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b:**

- a) wysokości budynku,
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę i przebudowę,
- b) przywracanie pierwotnych rozwiązań architektonicznych na podstawie badań i ikonografii;

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

**§ 12. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe budynki i zespoły budynków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:**

1) przy ul. Piastowskiej 13, 13A, 13B,

2) przy ul. Piastowskiej 15, 15A, 15B,

3) przy ul. Piastowskiej 17, 19, 21, 23,

4) przy ul. Piastowskiej 13C, 13D

5) przy ul. Mieszka I 8, 8A, 8B, 10,

6) przy ul. Mieszka I 2, 2/1, 2A,

7) przy ul. Piasta 50, 52,

8) przy ul. Bolesława Chrobrego 5A, 5B, 5C, 5D, 5G, 5H,

9) przy ul. Skorupskiej 28, 28/1, 30, 30/1, 32, 32/1, 34.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków,
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych;

2) ustala się zharmonizowaną kolorystykę budynków, o których mowa w ust. 1 w ramach poszczególnych zespołów – **z uwzględnieniem § 7 ust. 1;**

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynków, o których mowa w ust. 1, o wiatrołapy w formie i kolorystyce ujednolicone w obrębie poszczególnych budynków oraz o windy zewnętrzne,
- b) docieplenie budynków z zewnątrz,
- d) zabudowę istniejących loggi w budynkach, o których mowa w ust. 1 – w formie i kolorystyce ujednolicone w obrębie poszczególnych budynków;

4) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków i rozbudowy – **zastrzeżeniem pkt 3,**

b) zabudowy istniejących balkonów.

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

**§ 13. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowy krzyż, oznaczony odpowiednio na rysunku planu.**

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

- 1) ustala się **zachowanie** widoku oraz ochronę konstrukcji, formy architektonicznej i materiału wykończenia obiektu;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektu.

**§ 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:

- 1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;
- 2) tereny zieleni urządzonej **8ZP, 9ZP**;
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1 – nie dotyczy terenów 5UO i 12UO,UZ,U**.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 3**:

- 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) tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
    - d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
    - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;
  - 3) zakazuje się:
    - a) budowy budynków,
    - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych**.
3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 42**.

## **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 budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 196 m n.p.m.**

§ 19. 1. Na całym obszarze objętym planem 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, ślusarskich i kamieniarskich;

3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielnarni zwłok;

4) usług sakralnych – z zastrzeżeniem § 40;

5) garaży typu „blaszak”;

6) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 15 ust. 2 pkt 2.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się gospodarowania odpadami tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów.

§ 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 lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych 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,
  - c) wykorzystanie istniejącej stałej budowli ochronnej zlokalizowanej przy ul. Skorupskiej 17;
- 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. Bolesława Chrobrego (plac zabaw - w granicach planu) oraz przy ul. Mieszka I 23 (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Skorupskiej 32 (w granicach planu) oraz przy ul. Bolesława Chrobrego 12A (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Mieszka I, Bolesława Chrobrego, Piastowską;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Ustala się trasy przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi - ulicą Piastowską.

**§ 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-G** (ul. Piastowska), **2KD-Z** (ul. Bolesława Chrobrego) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-G, 2KD-Z** oraz ulice Mieszka I i Skorupską położone poza granicami planu;

2) drogi wewnętrzne: **3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW**;

3) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

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

a) **1KD-G** – ulica klasy głównej o przekroju 2/2 pasy ruchu, droga krajowa nr 19, w przekroju ulicy droga rowerowa,

b) **2KD-Z** – ulica klasy zbiorczej o przekroju 1/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe i droga rowerowa;

2) dróg wewnętrznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**: **3KDW, 4KDW 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW** – drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi.

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

6. Na częściach terenów dróg publicznych wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „**ZP**” ustala się:

1) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 80 %;

2) zagospodarowanie terenu - zgodnie z **§ 8. ust. 1 pkt 5**.

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 0 % (słownie: zero procent).

**§ 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 – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);

2) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

e) szkoły, przedszkola, żłobki – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 5 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. 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.

**§ 25.** Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowej zabudowy:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;

2) zabudowa usługowa – 0,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## Rozdział 9.

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

#### § 26. 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 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 27. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących sieci wodociągowych w ul. 2KD-Z (B. Chrobrego), 1KD-G (Piastowska), Mieszka I (poza granicami planu), oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

#### § 28. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego wzdłuż ul. 1KD-G (Piastowska), oraz do ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 2KD-Z (B. Chrobrego), Mieszka I (poza granicami planu), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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 lub innych systemów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 29. 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 14,
  - b) rzekę Dolistówkę, 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: 2KD-Z (B. Chrobrego), 1KD-G (Piastowska), Mieszka I (poza granicami planu), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
  - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

#### **§ 30. 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 ogólnomiejских sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulic 2KD-Z (B. Chrobrego), 1KD-G (Piastowska), Mieszka I (poza granicami planu), oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejских systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d.

#### **§ 31. 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 ogólnomiejских sieci gazowych w ulicach 2KD-Z (B. Chrobrego), 1KD-G (Piastowska), Mieszka I (poza granicami planu), oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

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

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-9, RPZ-3, RPZ-4 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia,
  - b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
  - c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 428, 855, 838, 471, 753, 1244, 1457, 144, 186, 168, 782, 781 812, 1237, 1544, 1605 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) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
  - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.**

### **§ 33. 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 poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.
2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

## **Rozdział 10.**

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

**§ 34.** 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**

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

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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 60 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 24 ust. 1,**
- g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z **§ 25;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23 ust. 2.**

3) zagospodarowanie części terenu 1U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” pod parking.

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

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

2. Na częściach terenów, o których mowa w ust. 1, wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A” ustala się przeznaczenie po zabudowę usługową.

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:

- na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 90 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 25 %,

b) intensywność zabudowy:

- na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,1, maksimum 0,9,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,5, maksimum 3,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 3 %
- na pozostałej części terenu – minimum 25 %, w tym co najmniej 65 % wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość budynków:

- na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 5,0 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

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

g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 8 ust. 3.**

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).

**§ 37. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

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:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 90 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 25 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,5, maksimum 0,9,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,5, maksimum 3,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 3%
- na pozostałej części terenu – minimum 25 %, w tym co najmniej 65% wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – 5,0 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

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

g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – **zgodnie z § 8 ust. 3.**

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

**§ 38.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U** przeznaczają się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

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

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynku – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:

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

g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

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 **5UO** przeznaczają się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe oraz usługi związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2,
- g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

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: zero procent).

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

**2. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi sakralne.**

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 35 %, w przypadku usług sakralnych na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 3,0, w przypadku usług sakralnych na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,5, maksimum 1,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %, w przypadku usług sakralnych na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 17 m, **z zastrzeżeniem § 11,**
- e) dachy – płaskie, w przypadku usług sakralnych - **z zastrzeżeniem § 11,**
- f) miejsca postojowe:
  - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
  - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1,
- g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

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

**§ 41.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

**2. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” ustala się przeznaczenie pod parking oraz zabudowę usługową.**

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:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 60 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,5, maksimum 3,0,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,5, maksimum 3,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 25 %, w tym co najmniej 65 % wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 12,0 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 17 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

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

g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 8 ust. 3.

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).

**§ 42. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **8ZP i 9ZP** przeznacza się pod **zielenią urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, **stanowią przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.**

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

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 70 %;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2;
- 3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;
- 4) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejącego drzewostanu i zadrzewień;
- 5) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem zachowania istniejących drzew, istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,
- b) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- c) terenowych urządzeń sportowych,
- d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.

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 - 0 % (słownie: zero procent).

**§ 43.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10MW** przeznaczony jest 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 – minimum 35 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 3,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 17 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:
  - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 24 ust. 2**,
  - dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 24 ust. 1**,

g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z **§ 25**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23 ust. 2**;

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

**§ 44.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **11MW, 13MW, 17MW, 18MW, 21MW, 22MW, 23MW** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na części terenu 17MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy:
  - na części terenu 17MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 60 %,
  - na pozostałej części terenu 17MW oraz pozostałych terenach – maksimum 25 %,
- b) intensywność zabudowy:
  - na części terenu 17MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,1, maksimum 0,6,
  - na pozostałej części terenu 17MW oraz pozostałych terenach – minimum 0,5, maksimum 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
  - na części terenu 17MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 %,
  - na pozostałej części terenu 17MW oraz pozostałych terenach – minimum 25 %, w tym co najmniej 65 % wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej,
- d) wysokość budynków:
  - na części terenu 17MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 5,0 m,

- na pozostałej części terenu 17MW oraz pozostałych terenach – maksimum 17 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

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

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

g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 8 ust. 3;

4) zagospodarowanie części terenu 23MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX” pod parking.

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).

**§ 45.** Teren oznaczone na rysunku planu symbolem **12UO,UZ,U** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty, zdrowia oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Teren, o których mowa w ust. 1, **może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

– dla zabudowy usługowej z zakresu zdrowia i oświaty – minimum 35 %,

– dla zabudowy usługowej – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2,

g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

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).

**§ 46. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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 50 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,5,

- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 4,0 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24 ust. 2,
- g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w przypadku realizacji targowiska osiedlowego ustala się :

- 1) lokalizację obiektów o ujednocionej formie i zharmonizowanej kolorystyce,
- 2) zagospodarowanie jako jedno zamierzenie inwestycyjne, z dopuszczeniem etapowania;
- 3) zapewnienie niezbędnego zaplecza sanitarnego.

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).

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 15U przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 3,0 ,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynku – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:
  - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
  - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1;

g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

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

§ 48. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16MW 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** 25 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 3,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %, w tym co najmniej 65 % wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej,
- d) wysokość budynku – maksimum 36 m,

- e) dachy – płaskie,
  - f) miejsca postojowe:
    - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
    - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1,
  - g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.
- 3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 8 ust. 3.

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

**§ 49. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **19MW** i **20MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. **Na terenach, o których mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi:**

1) **w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;**

2) **w istniejącym budynku usługowym.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 3,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu 20MW wyznaczonej linią wydzielenia wew. „A” – minimum 25 %,

- na pozostałej części terenów – minimum 25 % w tym co najmniej 65 % wydzielenia wewnętrznego „ZP” w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość budynków – maksimum 17 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe:

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

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

g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 8 ust. 3.

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

**§ 50. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **24MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 45 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 3,2 ,

- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
  - d) wysokość budynków – maksimum 19 m,
  - e) dachy – płaskie i wielospadowe,
  - f) miejsca postojowe:
    - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 24 ust. 2,
    - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 24 ust. 1,
  - g) miejsca postojowe dla rowerów – zgodnie z § 25;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 2.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

**§ 53.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J. K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 261 poz 2778.

## 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Skorupskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVI/411/20 Rady Miasta Białystok z dnia 22 czerwca 2020 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 do objęcia procedurą opracowania planu miejscowego w etapie II. Projekt planu jest więc 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.

Do sporządzenia planu przystąpiono w celu określenia parametrów zabudowy i sposobu jej kształtowania oraz utrzymania uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego i jego spójności architektoniczno-przestrzennej. Konieczne było także określenie sposobu zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych, w tym zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz wyznaczenia ogólnodostępnych ciągów pieszych z zapewnieniem ich kontynuacji. Ustalenia wymagały również wskaźniki miejsc postojowych oraz obsługa komunikacyjna i infrastrukturalna obszaru.

W projekcie planu utrzymano przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Określono sposób zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych, w tym wprowadzono tereny zieleni urządzonej, wyznaczono tereny pod miejsca postojowe oraz wydzielono drogi publiczne i wewnętrzne w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej. Wskazano główne ciągi piesze w powiązaniu z istniejącą oraz projektowaną zabudową. Określono zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej oraz ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie trzydziści procent). Stawkę procentową określono na 0 % (słownie zero procent) w przypadku terenów zapewniających obsługę komunikacyjną osiedla, tj. ulic układu podstawowego, ulic układu obsługującego, dróg wewnętrznych oraz terenów zieleni urządzonej.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. zmienionego uchwałą nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r. obszar wskazany do objęcia projektem planu został oznaczony jako **1MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności**. Na tych terenach funkcja podstawowa to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Na tym obszarze, pomiędzy ulicą Mieszka I a ulicą Bolesława Chrobrego oraz wzdłuż ulicy Bolesława Chrobrego, w Studium wskazano **łączniki systemu przyrodniczego**. Łączniki systemu przyrodniczego są to tereny umożliwiające zachowanie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy elementami obszarowymi

systemu podstawowego i wspomagającego, pełniące funkcje dróg zasilania, a także zwiększające oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

### **Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.**

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W opracowywanym projekcie 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.

W trakcie procedury planistycznej, 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. Przedmiotowe wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku nr 780/2023 z dnia 21 lipca 2023 r.

Wniosek spółdzielni mieszkaniowej dotyczący pozostawienia niskiej zabudowy handlowo-usługowej na terenie istniejącego targowiska został uwzględniony. Wniosek dotyczący ustalenia na niezbudowanych działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej wraz zielenią urządzoną został w znacznej części uwzględniony. Pozostałe wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających nie podlegały formalnemu rozpatrzeniu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 września do 11 października. W wyznaczonym terminie (do 25 października) wniesiono 8 uwag, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1137/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 listopada 2023 r. W wyniku uwzględnienia uwag projekt dokumentu został odpowiednio zmieniony oraz w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienie projektu planu.

#### **Uwzględniono uwagi dotyczące:**

- uwzględnienia możliwości realizacji na terenie 14U zaplecza sanitarnego bez konieczności realizacji kompleksowego zagospodarowania ryneczku osiedlowego,
- wyłączenia części działki nr 1377 z terenu o symbolu 8ZP i włączone do terenu 7MW
- wyłączenia działki nr 1095/192 z terenu o symbolu 12UO,UZ,U i włączenia do terenu o symbolu 8KDW,
- uzupełnienia brakującej linii rozgraniczającej na terenie oznaczonym symbolem 4U,
- wydzielenia z terenu o symbolu 22MW części działki o nr 1406/2 oznaczonej wydzieleniem wewnętrznym „ZP” i przeznaczenia pod wydzielenie wewnętrzne „KX”.

#### **Nieuwzględniono uwagi dotyczących:**

- usunięcia w § 38 ust. 2 zapisu, zgodnie z którym teren może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego,
- rozszerzenia przeznaczenia terenu 15U o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i oznaczenia symbolem 15MW,U,
- zwiększenie maksymalnej wysokości z 12 m na 20 m.