Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm. [2)]), 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 ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.[3)]) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema i Wiejskiej - etap II, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 7,71 ha, ograniczony ulicami Pogodną i Gen. J. Bema oraz zachodnimi granicami działek nr 184/81, 184/19, 184/68 i 184/83.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) **załącznik Nr 1 –** rysunek planu w skali 1:1000;

2) **załącznik Nr 2 –** zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;

3) **załącznik Nr 3 –** określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;

4) **załącznik Nr 4 –** dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1) **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);

2) **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;

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) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2026 r. poz. 912.
[2)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2026 r. poz.781, 864, 912.
[3)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1688 oraz z 2026 r. poz. 781.

6) **linii wydzielenia wewnętrznego –** należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;

7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej –** należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 5**;

8) **obiektach i urządzeniach towarzyszących –** należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą 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;

10) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

11) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

12) **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;

13) **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;

14) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;

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) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane poza budynkami, na wolnym powietrzu;

18) **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;

19) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

20) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzyszącą przy obiektach budowlanych (w zagospodarowaniu której dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, oświetlenia, elementów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowych);

21) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;

22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole terenów;

4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) dociepleń budynków istniejących,

b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

e) wiatrołapów, klatek schodowych, przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

f) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;

6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione **w ust. 1,** mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia: strefy ochronnej linii radiowych, strefy ochronnej od terenu zamkniętego, zasięgu morfologicznej doliny rzecznej oraz ogólnodostępnych ciągów pieszych i szczególnie wartościowych drzew do zachowania.

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

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

1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa **w pkt 3**;

3) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3), przedszkola, szkoły;

4) **KD** – drogi publiczne;

5) **KDW** – drogi wewnętrzne;

6) **KP** – wydzielone ciągi piesze;

7) **KX –** garaże i parkingi;

8) **WS** – wody powierzchniowe śródlądowe;

9) **ZP** – zieleń urządzona;

10) **IT** – infrastruktura techniczna.

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 ładu przestrzennego

§ 6. 1. **W zakresie zagospodarowania ogólnodostępnych ciągów pieszych,** oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:

a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego,

b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleń towarzyszącą oraz elementy małej architektury,

c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;

2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

2. **W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:**

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych - z zastrzeżeniem **pkt 2**;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 21**.

3. Na terenach 1UO, 2UO, 4ZP,WS, oraz dróg publicznych 2KD-D, 3KD-D, drogi wewnętrznej 4KD-D oraz wydzielonego ciągu pieszego 5KP dopuszcza się lokalizację oświetlenia uwzględniającego odpowiednie rozwiązania przeciwdziałające zanieczyszczeniu światłem, m.in. w zakresie konstrukcji opraw świetlnych i systemów regulujących moc oświetlenia oraz ich rozmieszczenie – w sposób niepowodujący nadmiernej emisji światła i uciążliwości dla ludzi i zwierząt.

4. **Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych budynków 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 kulturowego

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

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

2) ukształtowanie rzeźby terenu, umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 12**;

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

4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

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

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. **W odniesieniu do gatunków drzew szczególnie wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. klonów, lip, brzóz, kasztanowca i dębów, 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:

a) wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,

b) wycinkę drzew rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych - ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych.

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

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

1) na terenach usług z zakresu oświaty oznaczonych symbolami: 1UO i 2UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) na terenach oznaczonych symbolami: 5MN,U, 8MN,U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowych;

3) na terenie oznaczonym symbolem 6MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) na terenie 4ZP,WS, 11ZP – jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

2. Na pozostałych terenach – dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

3. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty, zdrowia i pomocy społecznej 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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, zabytki włączone do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

§ 11. 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

§ 12. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzą:

1) drogi publiczne, droga wewnętrzna oraz wydzielony ciąg pieszy 5KP;

2) teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych 4ZP,WS.

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 – z uwzględnieniem **§ 6 ust. 3**,

c) akcentów architektonicznych i przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa **w ust. 1 pkt 2**, zostały określone **w § 36.**

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. 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 planie zagospodarowania województwa.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 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

§ 15. 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**.

§ 16. Ustala się **strefę ochronną linii radiowych** SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej 3, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 07’38’’ 23 E 08’57’’) – SLR Topczewo (gm. Wyszki - wieś Wólka Pietkowska, współrzędne geograficzne WGS84: 52 N 51’34’’ 22 E 53’03’’), w pasie o szerokości 60 m, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy **do 30 m n.p.t.**

§ 17. Ustala się **strefę ochronną od terenu zamkniętego** (obszar położony poza granicami planu), w pasie o szerokości 10 m, oznaczonej na rysunku planu, w której zakazuje się nasadzeń zieleni, z wyjątkiem nawierzchni trawiastych.

§ 18. 1. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

1) stacji paliw płynnych i gazowych;

2) lakierni;

3) warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych – z wyjątkiem istniejących na terenie 5MN,U oraz części terenu 8MN,U wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B”;

4) myjni samochodowych – z wyjątkiem terenu 9U;

5) warsztatów stolarskich (w tym wyrobu trumien), kamieniarskich (w tym wyrobu nagrobków);

6) usług pogrzebowych;

7) spopielarni zwłok;

8) garaży typu „blaszak”;

9) zamieszkania zbiorowego – z wyjątkiem terenów 2UO oraz 9U;

10) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem § 18 ust. 1 pkt 2 lit. f oraz ustaleń szczegółowych.

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

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

1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej - określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;

2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):

a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

c) o średnicy większej od Dn 401 – 4,0 m;

3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;

4) dla kabli elektroenergetycznych nN– 0,5 m (obustronnie od osi sieci).

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

1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

§ 20. 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:

- 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) lokalizację awaryjnego ujęcia wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych poza granicami planu przy ul. Mikołaja Kopernika 1-3 oraz przy ul. Zachodniej 1;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane poza granicami planu przy ulicach: Gen. J. Bema 89 C, Pogodnej 22 i 27B;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Gen. J. Bema, Pogodną;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 21. 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

§ 22. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:**

1) 1KD-L (ul. gen. J. Bema), 2KD-D (ul. Tęczowa), 3KD-D (ul. Zdrojowa) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) 4KDW przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną;

3) 5KP przeznacza się pod ciąg pieszy wraz z infrastrukturą oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) ulice układu obsługującego: 1KD-L, 2KD-D, 3KD-D;

2) drogę wewnętrzną: 4KDW.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego (poza granicami planu) i wybranymi ulicami układu obsługującego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

1) 1KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,

2) 2KD-D, 3KD-D – ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu.

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

6. Ustala się zachowanie istniejącego w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej 4KDW przepustu, jego drożności, z dopuszczeniem jego przebudowy.

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).

§ 23. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;

2) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) szkoły, przedszkola - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

3) usługi inne niż wymienione **w pkt 2** – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

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

§ 24. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowo projektowanej zabudowy usługowej – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się:

a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,

b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych **w lit. b-f**,

b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej **w pkt. 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,

c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa **w pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,

d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,

e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa **w pkt 1 lit. a**, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów objętych ustaleniami planu,

f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:

- budowli tymczasowych,
- budowli infrastruktury technicznej, pod warunkiem osłonięcia ich innymi obiektami budowlanymi, (np. mostami).

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.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,

b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicach Gen. J. Bema, Pogodnej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach Gen. J. Bema, Pogodnej 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 lub innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 12**,

b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, rowów i cieków;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach Pogodnej, Gen. J. Bema oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

a) przetwarzania energii elektrycznej,

b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Gen. J. Bema, ul. Pogodnej oraz z istniejących i projektowanych 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 wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Gen. J. Bema, Pogodnej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie gazów opałowych,

b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

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

b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,

c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnętrzowych Nr 1249, 417, zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny).

§ 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 poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

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. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1UO** i **2UO przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenie 2UO dopuszcza się usługi z zakresu sportu i rekreacji.

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenów.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, są **przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego**.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy nadziemnej – od 0 do 0,9,

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

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 35 %,

e) wysokość budynków:

- na terenie **1UO** – maksimum 10 m,
- na terenie **2UO -** maksimum 13 m,

f) dachy – płaskie,

g) miejsca postojowe – zgodnie **z § 23 ust. 1 oraz § 24;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 2.**

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

§ 35. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U,KX przeznacza się pod zabudowę usługową, garaże i parkingi** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

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

c) intensywność zabudowy – od 0 do 1,6,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 %,

e) wysokość budynków - maksimum 12 m,

f) dachy - płaskie,

g) miejsca postojowe dla zabudowy usługowej – zgodnie **z § 23 ust. 1 oraz § 24;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 2.**

4. Dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont istniejących garaży.

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).

§ 36. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4ZP,WS przeznacza się pod zieleń urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych z terenami położonymi poza obszarem planu oraz pełni funkcję hydrologiczną (urządzenie wodne - rów), biologiczną oraz rekreacyjną i jego 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 ustala się:

1) kształtowanie zagospodarowania zieleni wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności oraz wkomponowanie w zagospodarowanie terenu istniejących drzew oraz wartościowego drzewa wskazanego do zachowania, z uwzględnieniem **§ 7 ust. 1 pkt 2**,

2) utrzymanie drożności przepływu wód;

3) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 70 %;

4) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 2**;

5) kształtowanie ciągów pieszych – z uwzględnieniem ustaleń **§ 6 ust. 1.**

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się:

a) budowę:

- kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody,
- ciągów pieszych i rowerowych oraz niezbędnych dojazdów,
- nawierzchni utwardzonych,
- placów zabaw i miejsc rekreacji,
- terenowych urządzeń sportowych,
- wybiegów dla psów i innych służących rekreacji,
- obiektów wyposażenia przestrzeni miejskiej oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze, z uwzględnieniem ustaleń **§ 6 ust. 3**,
- infrastruktury technicznej,

b) zmianę linii brzegowej cieku (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk),

c) lokalizację zbiorników wodnych retencyjno-rekreacyjnych,

2) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) lokalizacji parkingów,

c) zagospodarowania koryta cieku w formie kanału zamkniętego.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

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

2. Ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

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 nadziemnej – od 0 do 1,5,

c) intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,

e) wysokość budynków – maksimum 11,5 m,

f) dachy:

- dwuspadowe symetryczne i wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

g) miejsca postojowe – zgodnie **z § 23 ust. 1 oraz § 24;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 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).

§ 38. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wolno stojącej.

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 25 %,

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

c) intensywność zabudowy – od 0 do 0,75,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych – maksimum 10 m,
- wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 5 m,

f) dachy:

- dwuspadowe symetryczne i wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°,

- wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych – dachy płaskie i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych 15° - 30°,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

g) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 23 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 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).

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy nadziemnej – od 0 do 0,7,

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

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,

e) wysokość budynków – maksimum 10 m,

f) dachy – płaskie,

g) miejsca postojowe – zgodnie **z § 23 ust. 1 oraz § 24;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 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).

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

2. Ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

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” i „B”– maksimum 40 %,
- na pozostałej części terenu – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy nadziemnej:

- na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – od 0 do 1,2,
- na pozostałej części terenu – od 0 do 0,9,

c) intensywność zabudowy:

- na częściach terenów wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” – od 0 do 1,6,
- na pozostałej części terenu – od 0 do 1,2,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,

e) wysokość budynków:

- jednorodzinnych mieszkalnych i usługowych na części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B”– maksimum 12 m,
- jednorodzinnych mieszkalnych i usługowych na pozostałej części terenu – maksimum 10 m,
- wolno stojących gospodarczych i garażowych - maksimum 5 m,

f) dachy budynków:

- jednorodzinnych mieszkalnych i usługowych – płaskie, dwuspadowe symetryczne i wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°,
- garażowych i gospodarczych wolnostojących – dachy płaskie i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych 15° - 30°,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

g) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 23 ust. 1 oraz § 24;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 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 9U przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,

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

c) intensywność zabudowy – od 0 do 1,6,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,

e) wysokość budynków - maksimum 12 m,

f) dachy - płaskie,

g) miejsca do parkowania – zgodnie **z § 23 ust. 1 oraz § 24**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 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).

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10IT** przeznacza się pod infrastrukturę techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 20 %;

2) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %;

3) intensywność zabudowy nadziemnej – od 0 do 0,3;

4) wysokość budynków - maksimum 5 m;

5) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 2**.

3. 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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 43. 1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11ZP przeznacza się pod zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, pełni funkcję hydrologiczną (urządzenie wodne - rów/kanał) i jego 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, ustala się:

1) utrzymanie drożności przepływu wód;

2) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 70 %;

3) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 2.**

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się:

a) budowę:

- kładek z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody,
- nawierzchni utwardzonych,
- miejsc rekreacji i oświetlenie,
- infrastruktury technicznej,

b) lokalizację zbiorników wodnych retencyjno-rekreacyjnych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków,

b) lokalizacji parkingów - z wyłączeniem istniejących,

c) zagospodarowania koryta cieku w formie kanału zamkniętego - z wyłączeniem istniejącego.

6. 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 – 0 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Katarzyna Jamróz

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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), 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 ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

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

Ze względu na skomplikowany charakter opracowania i złożoną problematykę oraz duży obszar opracowania sporządzenie planu wymagało podzielenia na etapy. W związku z potrzebą utrzymania uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego na osiedlu Bema w pierwszej kolejności, uchwałą Nr XXXVI/525/21 Rady Miasta Białystok z dnia 22 lutego 2021 r., uchwalony został etap I obejmujący obszar o powierzchni ok. 29,67 ha ograniczony ulicą Gen. J. Bema, działkami nr 184/66, 184/22, 184/21, 184/20, 184/13, 184/12, 184/11, 184/10, 184/9, 184/8, ul. Pogodną, Wiejską, Mikołaja Kopernika, Gnieźnieńską oraz granicą terenu zamkniętego.

Aktualnie procedowany projektu planu, oznaczony jako etap II o powierzchni 7,71 ha, obejmuje obszar ograniczony ulicami Pogodną i Gen. J. Bema oraz zachodnimi granicami działek nr 184/81, 184/19, 184/68 i 184/83.

Potrzeba sporządzenia planu wynika z konieczności zabezpieczenia terenów zieleni urządzonej oraz określenia parametrów i wskaźników dla istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowy 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).

Obszar projektu planu - etap II nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego.

Teren objęty projektem planu jest w większości zagospodarowany oraz wyposażony w infrastrukturę. Obszar ten jest zagospodarowany przede wszystkim w zabudowę usługową, w tym z zakresu administracji i oświaty. Niewielki udział stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar opracowania wyróżnia się dużym udziałem terenów zieleni. W projekcie planu określono zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni jako ciągu powiązanych obszarów przebiegających wzdłuż całego osiedla (w tym terenów objętych etapem I opracowania), opierając się na koncepcji zagospodarowania terenów zieleni na osiedlu Bema z 2016 r. oraz projekcie budowlanym rewitalizacji terenów zielonych na osiedlu Bema w Białymstoku - strefa II z 2020 r. W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono waloryzację istniejącego drzewostanu, na podstawie której wyznaczono cenne z punktu widzenia przyrodniczego i krajobrazowego - drzewa wartościowe, które oznaczono na rysunku projektu planu. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych ustalono maksymalne wkomponowanie istniejących drzew wartościowych w projektowane zagospodarowanie. W projekcie planu określono również zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych. Zakazano lokalizacji usług potencjalnie kolidujących z istniejącą zabudową. Dodatkowo, w projekcie planu wyznaczono główne ciągi piesze. Ustalono także zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oraz wskaźniki i sposób zapewnienia miejsc postojowych, w tym dla rowerów oraz określono gabaryty nowej zabudowy.

Obszar objęty projektem planu - etap II przeznaczono pod: usługi z zakresu oświaty - tereny o symbolach 1UO, 2UO (tereny Przedszkola Samorządowego nr 49 oraz Technikum Handlowo-Ekonomicznego Zespołu Szkół Handlowo-Ekonomicznych), pod zabudowę usługową teren - 7U oraz 9U, mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową jednorodzinną z usługami - tereny 5MN,U, 6MN, 8MN,U. Wydzielono i zabezpieczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe o symbolu 4ZP,WS oraz o symbolu 11ZP na części terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wzdłuż urządzenia wodnego - rowu/kanału pełniącego rolę hydrologiczną. Teren o symbolu 3U,KX przeznaczono pod zabudowę usługową i parking, garaż oraz wydzielono teren infrastruktury technicznej o symbolu 10 IT z istniejącą stacją redukcyjną gazu.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania zabudowy. Maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach o symbolach 1UO, 2UO ustalono na 30 %, pod zabudowę usługową na terenie

- 7U na 35 %, a na terenie - 9U na 40 %. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 6MN do 25 %, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 8MN,U na 30 % do 40 % na wydzieleniach wewnętrznych „A” i „B”. Maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie oznaczonym 3U,KX to 40 %. Dla terenu infrastruktury technicznej na maksimum 30 %.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej z zakresu oświaty ustalono na 35 %, a na terenach pod zabudowę mieszkaniową i usługową ustalono na minimum 30 %. Na terenach przeznaczonych pod zieleń urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na minimum 70 %. Dla terenu infrastruktury technicznej na minimum 20 %.

Maksymalną wysokość zabudowy ustalono na 10 m z dopuszczeniem wysokości 12 m od strony ulicy Pogodnej oraz wyższej wysokości uwzględniającej wysokości budynków istniejących na pozostałych terenach 5MN,U i 2UO. Dla terenu infrastruktury technicznej na maksimum 5 m.

Na obszarach przyległych do terenu zamkniętego została wprowadzona strefa ochronna o szerokości 10 m, w której zakazuje się nasadzeń zieleni, z wyjątkiem nawierzchni trawiastych. Ustalono też strefę ochronną linii radiowych SLR Białystok/Centrum – SLR Topczewo z ograniczeniem wysokości zabudowy w pasie o szerokości 60 m.

Stawkę procentową służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono na 30 %, a dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz teren zieleni urządzonej na 0 % z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Planie ogólnym miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXVII/453/26 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2026 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 2703) na obszarze, na którym opracowywany jest projekt planu wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefa usługowa (SU),
- strefa infrastrukturalna (SI),
- strefa zieleni i rekreacji (SN).

Ponadto w granicy opracowania planu wskazano dwa obszary uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczone w projekcie planu tereny są zgodne z profilami funkcjonalnymi odpowiadających im stref, a przyjęte wskaźniki i parametry w zakresie intensywności i powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych terenów są zgodne z ustaleniami „Planu ogólnego miasta Białegostoku” w tym zakresie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W opracowaniu projektu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni.

Wzięto pod uwagę, przeanalizowano i wyważono kwestie dotyczące ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Odpowiednie zapisy zostały zawarte m.in. w rozdziale 2 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu”, w którym określono m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem.

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu”, w tym w § 20 dotyczącym obrony cywilnej oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej” ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad sporządzaniem projektu planu prawo własności i potrzeby interesu publicznego były badane i wyważone przy określaniu przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy.

Zagadnienia dotyczące potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone, z uwagi na fakt, że na całym obszarze objętym planem nie występują tego typu tereny.

Projekt został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych. Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zmianami). W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

W związku z tym, że uchwałę o przystąpieniu sporządzania planu miejscowego podjęto w 2018 r., a projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia (w roku 2019 i 2020), przy opracowaniu i uchwalaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - etap II, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przepisy do spraw opracowania i uchwalania miejscowych stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

W § 6 ust. 4 oraz w § 12 ust. 2 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

W trakcie procedury planistycznej do projektu planu wpłynęły wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 243/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 09 kwietnia 2019 r. Do aktualnie procedowanego fragmentu projektu planu, oznaczonego jako etap II, wpłynęło 8 wniosków. Uwzględniono w całości 6 wniosków, 2 nie uwzględniono w całości, a 1 uznano za bezprzedmiotowy. Wnioski uwzględnione dotyczyły: zachowania ładu przestrzennego przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania osiedla, zachowania terenów zieleni, usankcjonowania przedeptanych przejść pieszych oraz lokalizacji myjni i budynku usługowo-biurowo-handlowego przy ul. Pogodnej. Wnioski nieuwzględnione dotyczyły: lokalizacji reklamy wolno stojącej na działce przy ul. Pogodnej oraz uchwalenia planu bez etapowania dla poszczególnych fragmentów obszaru objętego uchwałą. Ponadto wpłynęły 3 pisma z 4 wnioskami od instytucji, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu.

Aktualnie procedowany fragment projektu planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04 września do 24 września 2020 r. W przewidzianym ustawowo terminie (do 08 października 2020 r.) wpłynęło 11 uwag dotyczących etapu II. Uwzględniono 2 uwagi, 8 nie uwzględniono, a 1 uznano za bezprzedmiotową. Uwagi związane były z korektą parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania na terenie 27MN **(obecnie 5MN,U, 6MN, 7U)** oraz zmianą granic terenu zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych 23ZP,WS **(obecnie 4ZP,WS i 11ZP)** .