

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku  
(rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r. Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 134,1 ha, położony na osiedlu Jaroszkówka w Białymstoku ograniczony ul. S. Batorego, ul. Gen. W. Andersa i Lasem Pietrasze.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Białystok.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach 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) **banerze reklamowym (transparentcie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego materiału elastycznego, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 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 ogólnomiejscowej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;

---

<sup>1)</sup> Brak treści przypisu

- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 9) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 10) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe ( rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 11) **nieprzekraczalnej linii lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć terenowe urządzenia sportu i rekreacji w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;
- 12)  **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 13) **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;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, nie może ono dominować nad przeznaczeniem podstawowym;
- 16) **pylonie reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji;
- 17) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, z treścią reklamową na maksimum 5 % jej powierzchni;
- 18) **retencji wodnej** – 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, oczek wodnych, skupisk roślinności i zadrzewień;
- 19) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 20) **stłupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastopuła prostego prawidłowego, służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 21) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 22) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 23) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć szyld montowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 24) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

- 25) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć urządzone boiska, trybuny, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia”, place zabaw dla dzieci, siłownie plenerowe oraz inne obiekty usytuowane poza budynkami, na wolnym powietrzu;
- 26) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć wytwarzanie dóbr materialnych na skalę przemysłową, tj. seryjną, a także magazyny, bazy, składy, handel hurtowy lub specjalistyczny;
- 27) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 28) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 29) **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;
- 30) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, stosuje się definicje zawarte w innych 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 nie wykraczających 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 w rejonie wejścia do lokali usługowych - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) przedsionków, wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - f) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - g) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) nieprzekraczalna linia lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 7) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) zasady lokalizacji ciągów pieszych, których orientacyjny przebieg oznaczono na rysunku planu;
- 9) strefa izolująca od granicy cmentarza;
- 10) zasady rozrządu infrastruktury technicznej;
- 11) ustalenia zawarte w pkt 5 lit. c, d i e nie dotyczą elementów istniejących.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub orientacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, i ciągów pieszych, miejsc postojowych oraz oznaczenia gruntów leśnych i obszarów okresowo podmokłych.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5 i 6 za rzeczywistą lokalizację przyjmuje się 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) **US** - terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 4) **UC** - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) **P** - zabudowa produkcyjna;
- 6) **IT** – infrastruktura techniczna, z wyłączeniem gospodarowania odpadami;
- 7) **ZP** - zieleń urządzona;
- 8) **ZL** - las;
- 9) **KD** – droga publiczna;
- 10) **KDW** – droga wewnętrzna;
- 11) **KPR** - ciąg pieszy i droga rowerowa.

2. Symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym - 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. W zakresie kompozycji przestrzennej:**

- 1) ustala się w przypadku realizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji - lokalizację tych obiektów w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami od 18U,UC,P do 23U,UC,P, 14U,UC,ZP, 15U,UC,ZP, 16U,ZP, 24U,P,ZP, 26U,P,ZP, 27U,ZP przeznaczonych pod zabudowę - zagospodarowanie całej (lub części) działki budowlanej pod miejsca postojowe lub garaże (zamknięte lub otwarte), stanowiące samodzielne obiekty budowlane lub część innego obiektu, jedno- lub wielopoziomowe, podziemne lub nadziemne - z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) przebudowę i remont istniejących budynków posiadających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania inne, niż określono w ustaleniach szczegółowych,
  - c) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków posiadających funkcję inną, niż określono w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych dla poszczególnych terenów.

##### **2. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:**

- 1) ustala się:

- a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) kolorystykę ścian budynków:
    - stonowaną lub w odcieniach kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła, okładzina ceramiczna, szkło, metal,
    - maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
  - c) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) - stonowaną, z wyłączeniem barw jaskrawych;
- 2) dopuszcza się dla budynków usługowych i produkcyjnych - kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich.

#### **§ 7. 1. W zakresie lokalizacji ogrodzeń ustala się:**

- 1) maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,7 m od poziomu terenu, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) stosowanie materiałów: drewno, kamień, cegła, okładzina ceramiczna, szkło, metal.
  2. Dopuszcza się:
    - 1) dla placów dostawczych i składowych (magazynowych) - stosowanie ogrodzeń pełnych - o wysokości maksymalnie 3 m;
    - 2) dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji, np. boiska, korty tenisowe - stosowanie ogrodzeń (kotar) z siatki (np.: polipropylenowe, polietylenowe) o wysokości maksymalnie 6 m.
  3. Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, murów, prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych oraz z płyt wiórowych, blachy i PCV, z zastrzeżeniem ust. 2.

#### **§ 8. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:**

- 1) na budynkach – zgodnie z ust. 3;
- 2) na kioskach – zgodnie z ust. 4;
- 3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z ust. 5;
- 4) wolno stojących – zgodnie z ust. 6.
  2. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
    - 1) innych i w sposób inny, niż określono w ust. 3, 4, 5 i 6;
    - 2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy;
    - 3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;
    - 4) w formie banerów i reklamy naklejanej na okna i drzwi budynków;
    - 5) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
    - 6) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
    - 7) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
    - 8) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
    - 9) w sposób przesłaniający okna, drzwi i inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego, w tym m. in.: balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych.

#### **3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:**

- 1) miejsca sytuowania i formy:
  - a) na ścianie w kondygnacji parteru powyżej okien i drzwi oraz poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji lub poniżej stropu w formie:

- tablic reklamowych,
- szyldów typu „semafor”,
- literniczo-graficznych form przestrzennych,

b) w przypadku parterowych budynków o powierzchni użytkowej minimum 2000 m<sup>2</sup> i z dachem płaskim:

- powyżej ścian, w lico ściany frontowej budynku - 1 szyld na jeden budynek - w formie literniczo-graficznej formy przestrzennej,
- w strefie wejścia do budynku, w odległości maksimum 10 m od drzwi lub witryny wejściowej - w formie tablicy reklamowej oraz literniczo-graficznej formy przestrzennej,

c) na rusztowaniu - w formie reklamy remontowo-budowlanej;

2) gabaryty:

a) tablic reklamowych:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

b) szyldów typu „semafor”:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,7 m,

c) literniczo-graficznych form przestrzennych umieszczanych w miejscach, o których mowa w pkt 1 lit. a i b tiret drugie:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

d) literniczo-graficznych form przestrzennych umieszczanych w miejscu, o którym mowa w pkt 1 lit. b tiret pierwsze:

- wysokość - maksimum 1/5 wysokości budynku,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m;

3) zasady sytuowania:

a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,5 m<sup>2</sup> na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność, z zastrzeżeniem lit. b,

b) odległość między szyldami a elementami SIMB zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku – minimum 1,2 m,

c) ujednolicone formaty szyldów, w tym równa wysokość i równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w pkt 1.

**4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:**

1) miejsca sytuowania i formy - na atyfce kiosku, w formie tablic reklamowych oraz literniczo-graficznych form przestrzennych;

2) gabaryty i zasady sytuowania:

- a) powierzchnia ekspozycyjna - maksimum 1,5 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość – maksimum 0,6 m,
- c) wysięg od lica atyki – maksimum 0,15 m,
- d) ilość – maksimum jedna tablica reklamowa lub literniczo-graficzna forma przestrzenna,
- e) montowanie - płasko w obrysie atyki.

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

- 1) miejsca sytuowania: na ścianach wiaty;
- 2) gabaryty i zasady sytuowania:
  - a) powierzchnia ekspozycyjna jednej tablicy - maksimum 2,2 m<sup>2</sup>,
  - b) wysięg od lica ściany - maksimum 0,15 m,
  - c) ilość - maksimum dwie tablice jedno lub dwustronne,
  - d) montowanie - płasko w obrysie ściany.

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

- 1) miejsca sytuowania i formy:
  - a) na działkach z zabudową usługową (z wyłączeniem sportowo-rekreacyjnej) i produkcyjną w formie:
    - tablic reklamowych - na terenach 14U,UC,ZP, 15U,UC,ZP, 18U,UC,P, 19U,UC,P, 20U,UC,P, 21U,UC,P, 22U,UC,P i 23U,UC,P,
    - pylonów reklamowych - w wydzieleniach wewnętrznych „A” terenów 18U,UC,P, 19U,UC,P, 20U,UC,P, 21U,UC,P,
  - b) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 14 w ust. 1 pkt 1 - w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 2) gabaryty:
  - a) tablic reklamowych:
    - w wydzieleniach wewnętrznych „A” terenów od 18U,UC,P do 21U,UC,P:
      - wysokość – maksimum 7 m,
      - powierzchnia ekspozycyjna - maksimum 18 m<sup>2</sup>,
      - szerokość – maksimum 6 m,
    - na pozostałych terenach:
      - wysokość – maksimum 5 m,
      - powierzchnia ekspozycyjna - maksimum 3 m<sup>2</sup>,
      - szerokość – maksimum 3 m,
  - b) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:
    - wysokość – maksimum 4,7 m,
    - szerokość – maksimum 1,6 m,
  - c) pylonów reklamowych:
    - wysokość – maksimum 20 m,
    - szerokość – maksimum 2 m;
- 3) zasady sytuowania:
  - a) minimalne odległości:
    - od krawężników jezdni dróg publicznych - 2,5 m,
    - od innych wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – 100 m,
    - od budynków – 10 m,
  - b) ujednolicone formaty tablic i urządzeń reklamowych oraz równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych nieruchomości.

## **Rozdział 2.**

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

§ 9. 1. W przypadku tworzenia skarp pomiędzy terenem przeznaczonym pod zabudowę a terenami oznaczonymi symbolami 1ZP, 2ZP, 9ZL, 10ZP, 25ZP,IT, 28ZP i 29ZP - ustala się ich nachylenie maksymalnie do 30 % i obsadzenie roślinnością.

2. W zakresie zagospodarowania parkingów (nie dotyczy parkingów podziemnych i wbudowanych oraz w drogach publicznych) - z wyłączeniem wydziełów wewnętrznych „A” terenów 19U,UC,P, 20U,UC,P i 21U,UC,P:

1) ustala się:

- a) lokalizację zieleni (np. w formie trawników lub krzewów) oddzielającej rzędy miejsc postojowych od siebie lub rozdzielających miejsca postojowe na grupy liczące maksimum 20 stanowisk,
  - b) łączną powierzchnię zieleni, o której mowa w lit. a, w granicach jednego parkingu - minimum 10 % powierzchni parkingu, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - c) lokalizację co najmniej 1 drzewa na 20 miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni i drzew, o których mowa w pkt 1 lit. a i c - po obrysie parkingu (tj. w pasie o szerokości minimum 5 m od jego granicy) lub wzdłuż dojazdów, w następujących proporcjach:
- a) w całości - dla parkingów liczących do 60 miejsc postojowych,
  - b) maksimum 50 % - dla parkingów liczących powyżej 60 miejsc postojowych.

3. Powierzchnia zieleni, o której mowa w pkt 1 lit. b, może stanowić część terenu biologicznie czynnego, którego minimalna powierzchnia dla poszczególnych terenów została określona w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

§ 11. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 3MN,U,ZP - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: od 4MN,ZP do 8MN,ZP - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 11U,ZP, 12U,ZP, 16U,ZP, 14U,UC,ZP i 15U,UC,ZP w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 9ZL, 10ZP, 13US,ZP, 25ZP,IT, 28ZP, 29ZP i 30US,ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## **Rozdział 3.**

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

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz niebędące zabytkami dobra kultury współczesnej.

§ 13. 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 służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

## **Rozdział 4.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

- 1) drogi publiczne, droga wewnętrzna, ciągi piesze i drogi rowerowe;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 10ZP, 28ZP i 29ZP;
- 3) teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 25ZP,IT;
- 4) teren lasu oznaczony symbolem 9ZL;



- 5) teren terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej oznaczony symbolem 13US,ZP;
  - 6) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 17IT.
2. Wymagania dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zostały określone w § 22.
  3. Wymagania dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, zostały określone w § 33, 37 i 48.
  4. Wymagania dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zostały określone w § 45.
  5. Wymagania dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, zostały określone w § 36.
  6. Wymagania dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, zostały określone w § 39.
  7. Wymagania dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, zostały określone w § 42.

#### **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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 15. 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**

- § 16. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych w taki sposób, aby budynki zlokalizowane na działce uzyskanej w wyniku podziału, spełniały wskaźniki zagospodarowania i zabudowy (intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy, teren biologicznie czynny) określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem ust. 3.
  3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.
  4. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
  5. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

#### **Rozdział 7.**

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

#### **§ 17. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:**

- 1) lokalizacji funkcji usługowej i produkcyjnej w inny sposób, niż w obiektach zamkniętych - nie dotyczy przypadku lokalizacji usług z zakresu sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami 3MN,U,ZP, 11U,ZP, 12U,ZP, 13US,ZP, 14U,UC,ZP, 15U,UC,ZP, 16U,ZP, 26U,ZP, 27U,ZP i 30US,ZP;
- 2) gospodarowania odpadami (nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich wytwórcę) - z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 24U,P,ZP.

#### **§ 18. 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 rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):
  - 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 (obustronnie od osi linii):
  - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m,
  - b) średniego napięcia 15 kV napowietrznych:
    - dla przewodów izolowanych - 5 m,
    - dla przewodów nieizolowanych - 7 m,
  - c) wysokiego napięcia 110 kV napowietrznych – 20 m.

2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie obiektów.

3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 lit. c:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego,
- b) tworzenia hałd, nasypów i nasadzenia roślinności o wysokości powyżej 2 m (dotyczy korony drzewa) w odległości mniejszej niż 5,5 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii 110 kV.

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

**§ 19. 1.** Ustala się strefę izolującą na obszarze o szerokości 150 m od granicy cmentarza położonego poza granicami planu, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się:

- a) w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza lokalizację obiektów wymienionych w pkt 1, jeżeli teren w granicach od 50 m do 150 m od granicy cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- b) przebudowę i remont istniejących obiektów wymienionych w pkt 1, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza, jeżeli budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej.

**§ 20. W zakresie obrony cywilnej ustala się:**

- 1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP w budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników i produkcyjnych powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);
- 2) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej - z projektowanych studni głębinowych o wydajności minimum 7,5 l/os/dobę i promieniu dościsła od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;

- 4) system alarmowania w przypadku zagrożenia - przez istniejące syreny alarmowe o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m zlokalizowane:
  - a) przy ul. Gen. W. Andersa 38,
  - b) w sąsiedztwie obszaru opracowania przy ul. Pietrasze 29;
- 5) drogi ewakuacji ludności - ul. S. Batorego oraz tereny zieleni urządzonej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oznaczone symbolami 10ZP, 28ZP i 29ZP;
- 6) drogi przewozu substancji niebezpiecznych - ul. Gen. W. Andersa.

§ 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-GP (Gen. W. Andersa), 2KD-L (S. Batorego), 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D i 19KD-D (D. Siedzikówny) - przeznaczają się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 20KDW - przeznaczają się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 3) 21KPR i 22KPR - przeznaczają się pod ciągi piesze i drogi rowerowe wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulicę układu podstawowego 1KD-GP;
- 2) ulice układu obsługującego: od 2KD-L do 5KD-L i od 6KD-D do 19KD-D;
- 3) drogę wewnętrzną 20KDW;
- 4) ciągi piesze i drogi rowerowe 21KPR i 22KPR.

3. Ustala się przebieg tras publicznego transportu zbiorowego ulicami układu podstawowego i obsługującego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

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

- a) 1KD-GP - ulica główna ruchu przyspieszonego o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
- b) od 2KD-L do 5KD-L – ulice lokalne o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- c) od 6KD-D do 19KD-D – ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

- 2) drogi wewnętrznej oraz ciągów pieszych i dróg rowerowych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3:

- a) 20KDW - droga wewnętrzna,
- b) 21KPR i 22KPR - ciągi piesze i drogi rowerowe.

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

6. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji infrastruktury technicznej zostały określone w rozdziale 9;

- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów małej architektury,
- b) w drogach publicznych - lokalizację wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
- c) lokalizację urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego,

- d) lokalizację drzew, krzewów i roślinności niskiej,
- e) stosowanie ujednoczonej formy obiektów, o których mowa w lit. a-c.

7. Szerokość dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz ciągów pieszych i dróg rowerowych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) hotele – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek;
- 3) zabudowa produkcyjna - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 4) zabudowa usługowa inna, niż wymieniona w pkt 2 – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych**

#### **§ 24. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:**

- 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),
  - c) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. g;
- 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,
  - c) zmianę 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) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,

- f) 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,
- g) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:
- linii elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć,
  - budowli tymczasowych,
  - innych budowli infrastruktury technicznej, pod warunkiem osłonięcia ich innymi trwałymi obiektami budowlanymi dopuszczonymi w ustaleniach planu (np. mostami).

#### **§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
  - b) lokalizację tranzytowego przewodu wodociągowego (magistrali wodociągowej) na terenach 20KDW, 28ZP, 29ZP,
  - c) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych: w ul. Gen. W. Andersa i ul. W. Wysockiego (poza granicami planu) 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) zmianę lokalizacji tranzytowego przewodu wodociągowego (magistrali wodociągowej), o którym mowa w pkt 1 lit. b, w granicach terenów 20KDW, 28ZP, 29ZP,
  - c) korzystanie z własnych ujęć wody zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

#### **§ 26. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:**

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
  - b) lokalizację tranzytowego przewodu kanalizacyjnego (kolektora kanalizacyjnego) przez tereny 6KD-D, 22U,UC,P, 26U,P,ZP, 27U,ZP i 29ZP,
  - c) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich magistralnych sieci kanalizacji sanitarnej na terenach 6KD-D, 22U,UC,P, 26U,P,ZP, 27U,ZP, 29ZP, w ul. Gen. W. Andersa i ul. W. Wysockiego (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) odprowadzenie ścieków do tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,
  - b) odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzenia ścieków określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
  - c) zmianę lokalizacji tranzytowego przewodu kanalizacyjnego (kolektora kanalizacyjnego), o którym mowa w pkt 1 lit. b, w granicach terenów 6KD-D, 22U,UC,P, 26U,P,ZP, 27U,ZP i 29ZP z uwzględnieniem ustaleń określających sposób zagospodarowania terenów na trasie przewodu.

#### **§ 27. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,
  - b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów,

- c) projektowany rów na terenach 10ZP, 10KD-D, 17IT, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) ciek skanalizowany na terenach 25ZP,IT, 5KD-L, 22U,UC,P, 26U,P,ZP, 7KD-D, ciek na terenie 26U,P,ZP, oraz ciek skanalizowany i zbiornik retencyjny na terenie 27U,ZP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich magistralnych sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w granicach objętych ustaleniami planu i w ul. Gen. W. Andersa oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych,
- c) zmianę lokalizacji rowu na terenach 10ZP, 10KD-D, 17IT - zgodnie z ustaleniami określającymi sposób zagospodarowania terenów na trasie rowu,
- d) zmianę lokalizacji cieku skanalizowanego, cieku oraz zbiornika retencyjnego, o których mowa w pkt 1 lit. d, z uwzględnieniem ustaleń określających sposób zagospodarowania terenów w miejscu ich lokalizacji.

### **§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. Gen. W. Andersa oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
- c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskich sieci parowych zlokalizowanych poza granicami planu;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
  - wykorzystania energii elektrycznej,
  - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
  - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
  - spalania paliw stałych na terenie 24U,P,ZP,
- b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż wymienione w pkt 1 lit. a i pkt 2 lit. a tiret pierwszy.

### **§ 29. 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 zlokalizowanych wzdłuż ul. Gen. W. Andersa oraz z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w paliwa gazowe określone w przepisach prawa energetycznego,
- b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

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

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-EC Białystok i 220/110/15 kV GPZ-1 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,

- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych, stacji własnych zakładowych, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących i projektowanych stacji SN/nN, złącz kablowych średniego napięcia i linii kablowych średniego napięcia,
  - d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii wysokiego, średniego lub niskiego napięcia,
  - b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV oraz projektowanych linii kablowych (przedstawiona na rysunku planu ich ilość oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny).

### **§ 31. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:**

- 1) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze planu i poza obszarem planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej lokalizowanych na budynkach.

## **Rozdział 10.**

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

§ 32. 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**

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP i 2ZP** przeznaczony jest pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 1ZP w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego, obejmującego cały teren, z dopuszczeniem podziału na etapy.

3. Ustala się zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 2ZP w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego, obejmującego cały teren, z dopuszczeniem podziału na etapy.

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

5. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) teren biologicznie czynny:

- minimum 60 % - na terenie 1ZP,
- minimum 70 % - na terenie 2ZP,

b) obsługę komunikacyjną - od dróg przyległych,

c) lokalizację dojazdów i miejsc postojowych w pasie o szerokości maksymalnie 10 m od linii rozgraniczających drogi przyległe i terenów 18U,UC,P i 16U,ZP,

d) utrzymanie istniejących zadrzewień i wkomponowanie ich w nowe założenie zieleni, kształtując wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,

- e) dostosowanie rozmieszczenia elementów zagospodarowania, w tym wymienionych w lit. c i w pkt 2 lit. a-c - z ominięciem istniejącego drzewostanu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
- f) w przypadku lokalizacji obiektów wymienionych w pkt 2 lit. b - zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od pnia drzew o obwodzie pnia od 50 cm mierzonego na wysokości 1,3 m od poziomu gruntu;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych oraz obiektów małej architektury i placów wypoczynkowych,
- b) lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji - w granicach nieprzekraczalnej linii lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji oznaczonej na rysunku planu,
- c) lokalizację ogrodzeń:
  - wynikających z konieczności ograniczenia dostępu lub ze względów bezpieczeństwa (użytkowania elementów zagospodarowania) i niepowodujące ograniczeń percepcji wizualnej,
  - bez podmurówki - z prześwitem o wysokości minimum 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50 % jego długości,
  - spełniających wymagania określone w § 7,
- d) wycinkę drzew ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: infrastruktury technicznej i drogowej, linie elektroenergetyczne 110 kV, obiektów wymienionych w lit. a-c, zagrożenie ludzi lub mienia, a także względy sanitarne i estetyczne,
- e) realizację urządzeń wodnych i melioracyjnych z biologiczną obudową brzegów,
- f) lokalizację pomostów, mostków i kładek;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 34. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3MN,U,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową oraz zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

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

a) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie określa się,
- maksymalna - 1,1,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 30 %,

d) wysokość budynków - maksimum 10 m,

e) geometria dachów:

- budynków gospodarczych, garaży, wiat i elementów dobudowanych do budynków o funkcji podstawowej - nie określa się,
- budynków o funkcji podstawowej - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.



4. Zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:

- 1) kultu religijnego, usług pogrzebowych (w tym spopielarni i spalarni zwłok);
- 2) obsługi komunikacji samochodowej indywidualnej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisy, wypożyczalnie);
- 3) warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich oraz farbiarni;
- 4) wyrobu materiałów budowlanych;
- 5) magazynów, baz i składów (w tym transportowych, budowlanych i materiałów opałowanych), handlu hurtowego.

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

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4MN,ZP, 5MN,ZP, 6MN,ZP, 7MN,ZP i 8MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

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

a) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie określa się,

- maksymalna:

--0,6 - na terenie oznaczonym symbolem 8MN,ZP,

--0,8 - na terenach oznaczonych symbolami 4MN,ZP, 5MN,ZP i 6MN,ZP,

--1,0 - na terenie oznaczonym symbolem 7MN,ZP,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 20 % - na terenie oznaczonym symbolem 8MN,ZP,

- maksimum 30 % - na terenach oznaczonych symbolami 4MN,ZP, 5MN,ZP, 6MN,ZP i 7MN,ZP,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 50 % - na terenie oznaczonym symbolem 8MN,ZP,

- minimum 40 % - na terenach oznaczonych symbolami 4MN,ZP, 5MN,ZP, 6MN,ZP i 7MN,ZP,

d) wysokość budynków - maksimum 10 m,

e) geometria dachów:

- budynków gospodarczych, garaży, wiat i elementów dobudowanych do budynków o funkcji podstawowej  
- nie określa się,

- budynków o funkcji podstawowej - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

4. Dopuszcza się stosowanie geometrii dachów takiej, jak w budynkach istniejących w obrębie jednej działki budowlanej.

5. Zakazuje się lokalizacji funkcji usługowej (towarzyszącej funkcji mieszkaniowej) z zakresu:

1) kultu religijnego, usług pogrzebowych (w tym spopielarni i spalarni zwłok);

- 2) obsługi komunikacji samochodowej indywidualnej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisy, wypożyczalnie);
- 3) warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich oraz farbiarni;
- 4) wyrobu materiałów budowlanych;
- 5) magazynów, baz i składów (w tym transportowych, budowlanych i materiałów opałowyc), handlu hurtowego.

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

**§ 36.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9ZL** przeznaczają się pod **las**.

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

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

1) ustala się:

- a) teren biologicznie czynny - minimum 90 %,
- b) obsługę komunikacyjną - od dróg przyległych,
- c) utrzymanie istniejących zadrzewień i wkomponowanie w nowe założenie zieleni, kształtując je wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
- d) dostosowanie rozmieszczenia elementów zagospodarowania, w tym wymienionych w pkt 2 lit. a i b - z ominięciem istniejącego drzewostanu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych oraz obiektów małej architektury,
- b) lokalizację ogrodzeń:
  - wynikających z konieczności ograniczenia dostępu lub bezpieczeństwa (użytkowania elementów zagospodarowania) i niepowodujące ograniczeń percepcji wizualnej,
  - bez podmurówki - z prześwitem o wysokości minimum 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50 % jego długości,
  - o maksymalnej wysokości do 1,2 m,
  - spełniających wymagania określone w § 7 ust. 1 pkt 2 i ust. 3,
- c) wycinkę drzew ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: infrastruktury technicznej i drogowej, ciągi piesze i drogi rowerowe, linie elektroenergetyczne 110 kV, zagrożenie ludzi lub mienia, a także względy sanitarne i estetyczne;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków oraz dojazdów, placów manewrowych i miejsc postojowych,
- b) zmiany zagospodarowania terenu powodującej wymianę gruntu i podnoszenie rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych, infrastruktury ogólnomiejskiej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 37.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10ZP** przeznaczają się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego obejmującego cały teren, z dopuszczeniem podziału na etapy.

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

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

1) ustala się:

- a) teren biologicznie czynny:

- minimum 70 % - w wydzieleniu wewnętrznym „B”,
- minimum 80 % - w wydzieleniu wewnętrznym „C”,
- minimum 90 % - w wydzieleniach wewnętrznych „A”,

- b) obsługę komunikacyjną - od dróg przyległych,
- c) lokalizację dojazdów i miejsc postojowych w pasie o szerokości maksymalnie 10 m od linii rozgraniczających dróg przyległych, z wyłączeniem drogi 10KD-D i z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f, j,
- d) lokalizację ciągów pieszych, których orientacyjny przebieg oznaczono na rysunku planu, poprowadzonych:
- od istniejącego ciągu pieszego w Lesie Pietrasze (poza granicami planu), w sąsiedztwie terenu 9ZL, do drogi 10KD-D,
  - od istniejącego ciągu pieszego w Lesie Pietrasze (poza granicami planu), pomiędzy terenami 9ZL i 13US,ZP, do skrzyżowania dróg 14KD-D i 15KD-D,
  - od istniejącego ciągu pieszego w Lesie Pietrasze (poza granicami planu), pomiędzy terenami 12U,ZP i 13US,ZP, do drogi 10KD-D,
  - przy północnej granicy terenu, stanowiący fragment istniejącego ciągu pieszego w Lesie Pietrasze (poza granicami planu),
- e) utrzymanie istniejących zadrzewień i wkomponowanie w nowe założenie zieleni, kształtując je wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,
- f) w wydzieleniu wewnętrznym „B” lokalizację zieleni w formie bufora ochronnego - od zieleni wysokiej lub średniowysokiej lokalizowanej od strony linii rozgraniczającej terenu 24U,P,ZP, po niską - od strony linii wydzielenia wewnętrznego,
- g) dostosowanie rozmieszczenia elementów zagospodarowania, w tym obiektów wymienionych w lit. c i d oraz w pkt 2 lit. a-d, f, g - z ominięciem istniejącego drzewostanu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,
- h) przy lokalizacji obiektów wymienionych w pkt 2 lit. c - zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od pnia drzew o obwodzie pnia od 50 cm mierzonego na wysokości 1,3 m od poziomu gruntu;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację ciągów pieszych innych, niż wymienione w pkt 1 lit. d,
- b) lokalizację dróg rowerowych, placów wypoczynkowych, obiektów małej architektury, tarasów,
- c) lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji w granicach nieprzekraczalnej linii lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji oznaczonej na rysunku planu - nie dotyczy placów zabaw i siłowni plenerowych,
- d) lokalizację ogrodzeń:
- wynikających z konieczności ograniczenia dostępu (użytkowania elementów zagospodarowania) i niepowodujące ograniczeń percepcji wizualnej,
  - bez podmurówki - z prześwitem o wysokości minimum 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50 % jego długości,
  - o maksymalnej wysokości do 1,2 m,
  - spełniających wymagania określone w § 7 ust. 1 pkt 2 i ust. 3,
- e) wycinkę drzew ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: infrastruktury technicznej i drogowej, ciągi piesze i drogi rowerowe, linie elektroenergetyczne 110 kV, obiekty wymienione w lit. a-c, zagrożenie ludzi lub mienia, a także względy sanitarne i estetyczne,
- f) w wydzieleniu wewnętrznym „C” lokalizację dojazdów obsługujących teren 13US,ZP,
- g) lokalizację obiektów tymczasowych towarzyszących funkcji podstawowej (np. toalety, wiaty, zadaszenia, altany),
- h) realizację urządzeń wodnych i melioracyjnych z biologiczną obudową brzegów,
- i) lokalizację pomostów, mostków i kładek,

j) w wydzieleniu wewnętrznym „B” w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej terenu 24U,P,ZP - lokalizację dojazdów i miejsc postojowych obsługujących teren 24U,P,ZP;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. g,
- b) zmiany zagospodarowania terenu powodującej wymianę gruntu i podnoszenie rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych (w tym wymienione w pkt 1 lit. c i d), grobli i obwałowań zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych, infrastruktury ogólnomiejscowej oraz pod obiekty, o których mowa w pkt 2 lit. a-d, g.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 11U,ZP i 12U,ZP przeznacza się pod **zabudowę usługową i zieleni urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację zabudowy usługowej z zakresu kultury, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji oraz zamieszkania zbiorowego.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

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

a) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie określa się,
- maksymalna - 1,2,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 40 %,

d) wysokość budynków - maksimum 9 m,

e) geometria dachów:

- budynków gospodarczych, garaży, wiat i elementów dobudowanych do budynków o funkcji podstawowej - nie określa się,
- budynków o funkcji podstawowej - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

5. Dopuszcza się lokalizację dojazdów obsługujących teren 13US,ZP.

6. Zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:

- 1) kultu religijnego, usług pogrzebowych (w tym spoielarni i spalarni zwłok);
- 2) obsługi komunikacji samochodowej indywidualnej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisy, wypożyczalnie);
- 3) warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich oraz farbiarni;
- 4) wyrobu materiałów budowlanych;
- 5) magazynów, baz i składów (w tym transportowych, budowlanych i materiałów opałowych), handlu hurtowego.

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

**§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13US,ZP przeznacza się pod **terenowe urządzenia sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

2. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, w ramach maksymalnie trzech zamierzeń inwestycyjnych, obejmujących łącznie cały teren, z dopuszczeniem podziału na etapy.

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

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

1) ustala się:

a) teren biologicznie czynny:

- minimum 70 % - w wydzieleniu wewnętrznym „A”,

- minimum 80 % - w wydzieleniu wewnętrznym „B”,

b) obsługę komunikacyjną - od dróg przyległych,

c) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23,

d) lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji, w tym: placów zabaw, placów wypoczynkowych, siłowni plenerowych - w granicach nieprzekraczalnej linii lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji oznaczonej na rysunku planu,

e) lokalizację ciągu pieszego w wydzieleniu wewnętrznym „B”, którego orientacyjny przebieg oznaczono na rysunku planu - w pasie o szerokości 10 m od linii wydzielenia wewnętrznego,

f) lokalizację dojazdów i miejsc postojowych w pasie o szerokości maksymalnie 10 m od linii rozgraniczającej drogi 10KD-D,

g) utrzymanie istniejących zadrzewień i wkomponowanie w nowe założenie zieleni, kształtując je wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f,

h) dostosowanie rozmieszczenia elementów zagospodarowania, w tym wymienionych w lit. d i e oraz pkt 2 lit. a-c i w ust. 5 - z ominięciem istniejącego drzewostanu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f,

i) w przypadku lokalizacji obiektów wymienionych w lit. d i ust. 5 - zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od pnia drzew o obwodzie pnia od 50 cm mierzonych na wysokości 1,3 m od poziomu gruntu;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację ciągów pieszych innych, niż wymieniony w pkt 1 lit. e,

b) lokalizację dróg rowerowych, obiektów małej architektury, tarasów, kładek,

c) lokalizację ogrodzeń:

- wynikających z konieczności ograniczenia dostępu (użytkowania elementów zagospodarowania) i niepowodujące ograniczeń percepcji wizualnej,

- bez podmurówki - z prześwitem o wysokości minimum 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50 % jego długości,

- spełniających wymagania określone w § 7,

d) realizację urządzeń wodnych i melioracyjnych z biologiczną obudową brzegów,

e) lokalizację pomostów, mostków i kładek,

f) wycinkę drzew ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: powiązań funkcjonalnych, infrastruktury technicznej i drogowej, linie elektroenergetyczne 110 kV, zagrożenie ludzi lub mienia, a także względy sanitarne i estetyczne,

g) obsługę komunikacyjną poprzez dojazdy zlokalizowane na terenach 11U,ZP i 12U,ZP;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem ust. 5,

b) lokalizacji boisk, kortów tenisowych,

c) zmiany zagospodarowania terenu powodującej wymianę gruntu i podnoszenie rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych grobli i obwałowań zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych, infrastruktury ogólnomiejskiej.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków, obiektów tymczasowych - towarzyszących funkcji podstawowej (np. toalety, szatnie, wypożyczalnie sprzętu sportowego, wiaty, zadaszenia, altany) - w granicach nieprzekraczalnej linii lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji, posiadających:

1) powierzchnię zabudowy:

- maksimum 10 % - w wydzieleniu wewnętrznym „A”,
- maksimum 5 % - w wydzieleniu wewnętrznym „B”;

2) dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

3) wysokość do 1 kondygnacji nadziemnej do 7 m.

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).

**§ 40. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 14U,UC,ZP i 15U,UC,ZP przeznacza się pod zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oraz zieleń urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

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

a) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie określa się,
- maksymalna - 1,6,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 20 %,

d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy) - maksimum 12 m,

e) geometria dachów - nie określa się;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

4. Zakazuje się:

1) lokalizacji usług z zakresu:

a) usług pogrzebowych (w tym spoielarni i spalarni zwłok),

b) magazynów, baz i składów (w tym transportowych, budowlanych i materiałów opałowymi), handlu hurtowego,

c) wyrobu materiałów budowlanych;

2) na terenie 14U,UC,ZP w pasie o szerokości 150 m od linii rozgraniczającej drogi 10KD-D:

a) obsługi komunikacji samochodowej indywidualnej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisy, wypożyczalnie),

b) warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich oraz farbiarni.

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).

**§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16U,ZP przeznacza się pod zabudowę usługową i zieleń urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

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

a) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie określa się,

- maksymalna - 1,6,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 20 %,

d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy) - maksimum 12 m,

e) geometria dachów:

- budynków gospodarczych, garaży, wiat i elementów dobudowanych do budynków o funkcji podstawowej  
- nie określa się,

- budynków o funkcji podstawowej - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

4. Dopuszcza się realizację urządzeń wodnych i melioracyjnych z biologiczną obudową brzegów.

5. Zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:

1) usług pogrzebowych (w tym spopieliarni i spalarni zwłok);

2) obsługi komunikacji samochodowej indywidualnej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisje, wypożyczalnie);

3) warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich oraz farbiarni;

4) wyrobu materiałów budowlanych;

5) magazynów, baz i składów (w tym transportowych, budowlanych i materiałów opałowanych), handlu hurtowego.

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).

**§ 42.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17IT** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego obejmującego cały teren, z dopuszczeniem podziału na etapy.

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

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

1) ustala się:

a) teren biologicznie czynny - minimum 80 %,

b) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych,

c) realizację urządzeń wodnych i melioracyjnych z biologiczną obudową brzegów;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) lokalizację ciągu pieszego i drogi rowerowej łączących drogi 10KD-D i 11KD-D,

b) obiektów małej architektury,

c) pomostów, mostków i kładek;

3) zakazuje się lokalizacji budynków i ogrodzeń.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 18U,UC,P do 23U,UC,P przeznacza się pod zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oraz zabudowę produkcyjną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

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

a) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie określa się,

- maksymalna:

--1,8 - w wydzieleniach wewnętrznych „B” i „C” terenu 18U,UC,P oraz w wydzieleniu wewnętrznym „C” terenu 19U,UC,P, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1,

--2,4 - w wydzieleniach wewnętrznych „A” terenów 18U,UC,P, w wydzieleniach wewnętrznych „A” i „B” terenu 19U,UC,P oraz na terenach 20U,UC,P, 21U,UC,P, 22U,UC,P i 23U,UC,P,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 60 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 15 %,

d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy):

- maksimum 12 m - w wydzieleniach wewnętrznych „A” i „B” terenu 18U,UC,P, w wydzieleniach wewnętrznych „A” terenów 19U,UC,P, 20U,UC,P i 21U,UC,P oraz na terenach 22U,UC,P i 23U,UC,P,

- maksimum 15 m - w wydzieleniach wewnętrznych „B” terenów 19U,UC,P, 20U,UC,P i 21U,UC,P,

- maksimum 20 m - w wydzieleniu wewnętrznym „C” terenu 18U,UC,P,

- maksimum 43 m - w wydzieleniu wewnętrznym „C” terenu 19U,UC,P,

e) geometria dachów:

- budynków gospodarczych, garaży, wiat i elementów dobudowanych do budynków o funkcji podstawowej - nie określa się,

- budynków o funkcji podstawowej na terenach 22U,UC,P i 23U,UC,P - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej do 30° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

- budynków o funkcji podstawowej na terenach od 18U,UC,P do 21U,UC,P - dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23;

4) utrzymanie istniejących zadrzewień zlokalizowanych w pasie o szerokości 5 m od linii rozgraniczającej drogi 4KD-L, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2.

4. Dopuszcza się:

1) w wydzieleniu wewnętrznym „C” terenu 19U,UC,P w przypadku lokalizacji budynków o maksymalnej wysokości do 15 m - zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 2,4;



- 2) wycinkę drzew, o których mowa w ust. 3 pkt 4, ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: powiązań funkcjonalnych, infrastruktury technicznej i drogowej, powiązań funkcjonalnych, zagrożenie ludzi lub mienia, a także względy sanitarne i estetyczne;
- 3) stosowanie geometrii dachów takiej, jak w budynkach istniejących w obrębie jednej działki budowlanej;
- 4) na terenach 18U,UC,P, 19U,UC,P, 20U,UC,P i 21U,UC,P - bilansowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lit. c, w ramach całego terenu, niezależnie od podziału na wydzielienia wewnętrzne.

5. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) kondygnacji podziemnej na terenach 21U,UC,P, 22U,UC,P i 23U,UC,P;
- 2) usług z zakresu sportu i rekreacji w inny sposób, niż w obiektach zamkniętych - na terenie 23U,UC,P;
- 3) usług z zakresu:
  - a) oświaty, zamieszkania zbiorowego,
  - b) sportu, rekreacji, turystyki,
  - c) szkół, przedszkoli, szpitali.

6. 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).

**§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 24U,P,ZP przeznacza się pod zabudowę usługową i produkcyjną oraz zielenią urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
    - a) intensywność zabudowy:
      - minimalna - nie określa się,
      - maksymalna:
        - 1,6 - w wydzielaniu wewnętrznym „B”,
        - 2,0 - w wydzielaniu wewnętrznym „A”,
    - b) powierzchnia zabudowy:
      - maksimum 40 % - w wydzielaniu wewnętrznym „B”,
      - maksimum 60 % - w wydzielaniu wewnętrznym „A”,
    - c) teren biologicznie czynny:
      - minimum 20 % - w wydzielaniu wewnętrznym „B”,
      - minimum 10 % - w wydzielaniu wewnętrznym „A”,
    - d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy):
      - maksimum 12 m - w wydzielaniu wewnętrznym „B”,
      - maksimum 45 m - w wydzielaniu wewnętrznym „A”,
    - e) geometria dachów - nie określa się;
  - 2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;
  - 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.
4. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) kondygnacji podziemnej w wydzielaniu wewnętrznym „B”;

2) usług z zakresu:

- a) kultu religijnego,
- b) zdrowia - nie dotyczy usług medycznych w zakresie fizjoterapii i rehabilitacji,
- c) oświaty,
- d) zamieszkania zbiorowego.

5. Dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych na terenie 10ZP zgodnie z ustaleniami § 37 ust. 4 pkt 2 lit. j.

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).

**§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 25ZP,IT przeznacza się pod zielenią urządzoną i infrastrukturę techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

2. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego obejmującego cały teren, z dopuszczeniem podziału na etapy.

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

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

1) ustala się:

- a) teren biologicznie czynny - minimum 80 %,
- b) obsługę komunikacyjną - od dróg przyległych,
- c) lokalizację ciągu pieszego, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, łączącego istniejący ciąg pieszy położony w Lesie Pietrasze (poza granicami planu) z drogą 4KD-L,
- d) realizację urządzeń wodnych i melioracyjnych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) lokalizację ciągów pieszych innych, niż wymieniony w pkt 1 lit. c,
- b) lokalizację dróg rowerowych i obiektów małej architektury,
- c) pomostów, mostków i kładek;

3) zakazuje się lokalizacji budynków i ogrodzeń.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 26U,P,ZP przeznacza się pod zabudowę usługową i produkcyjną oraz zielenią urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

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

a) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie określa się,
- maksymalna:
  - 1,6 - w wydzieleniu wewnętrznym „B”,
  - 2 - w wydzieleniu wewnętrznym „A”,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 40 % - w wydzieleniu wewnętrznym „B”,
- maksimum 60 % - w wydzieleniu wewnętrznym „A”,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 20 % - w wydzieleniu wewnętrznym „B”,
- minimum 15 % - w wydzieleniu wewnętrznym „A”,

d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy) - maksimum 12 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

4. Dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych na terenie 29ZP zgodnie z ustaleniami § 48 ust. 5 pkt 2 lit. h.

5. Zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnej.

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).

**§ 47. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **27U,ZP** przeznacza się pod **zabudowę usługową i zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

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

a) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie określa się,
- maksymalna - 1,6,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 20 %,

d) wysokość budynków (nie dotyczy urządzeń technologicznych wraz z obiektami obsługującymi, w tym np. komin, zjeżdżalnie, trampoliny, schody, windy) - maksimum 12 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

4. Dopuszcza się stosowanie geometrii dachów takiej, jak w budynkach istniejących w obrębie jednej działki budowlanej.

5. Zakazuje się lokalizacji :

1) kondygnacji podziemnej;

2) usług z zakresu:

a) usług pogrzebowych (w tym spopielarni i spalarni zwłok),

b) obsługi komunikacji samochodowej indywidualnej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisy, wypożyczalnie),

c) warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich oraz farbiarni,

d) wyrobu materiałów budowlanych,

e) magazynów, baz i składów (w tym transportowych, budowlanych i materiałów opałowymi), handlu hurtowego.

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).

§ 48. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **28ZP i 29ZP** przeznaczają się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 28ZP w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego, obejmującego cały teren, z dopuszczeniem podziału na etapy.

3. Ustala się zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 29ZP w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego, obejmującego cały teren, z dopuszczeniem podziału na etapy.

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

5. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) teren biologicznie czynny - minimum 70 %,

b) obsługę komunikacyjną - od dróg przyległych,

c) lokalizację ciągów pieszych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- na terenie 28ZP:

--łączącego istniejący ciąg pieszy położony w ul. Gen. W. Andersa (poza granicami planu) z drogą 6KD-D,

--łączącego istniejący ciąg pieszy położony w sąsiedztwie Lasu Pietrasze i istniejącej zabudowy usługowej (poza granicami planu) z drogą 6KD-D,

- na terenie 29ZP - łączącego istniejący ciąg pieszy położony w Lesie Pietrasze (poza granicami planu) z drogą 6KD-D,

d) utrzymanie istniejących zadrzewień i wkomponowanie w nowe założenie zieleni, kształtując je wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,

e) dostosowanie rozmieszczenia elementów zagospodarowania, w tym wymienionych w lit. c i w pkt 2 lit. a-d - z ominięciem istniejącego drzewostanu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,

f) w przypadku lokalizacji obiektów wymienionych w pkt 2 lit. c - zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od pnia drzew o obwodzie pnia od 50 cm mierzonego na wysokości 1,3 m od poziomu gruntu;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację ciągów pieszych innych, niż wymieniony w pkt 1 lit. c,

b) lokalizację dróg rowerowych, obiektów małej architektury, placów wypoczynkowych,

c) terenowych urządzeń sportu i rekreacji - w granicach nieprzekraczalnej linii lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji, oznaczonej na rysunku planu,

d) lokalizację ogrodzeń:

- wynikających z konieczności ograniczenia dostępu lub ze względów bezpieczeństwa (użytkowania elementów zagospodarowania) i niepowodujące ograniczeń percepcji wizualnej,

- bez podmurówki - z prześwitem o wysokości minimum 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50 % jego długości,

- spełniających wymagania określone w § 7,

e) wycinkę drzew ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: powiązań funkcjonalnych, infrastruktury technicznej i drogowej, ciągi piesze i drogi rowerowe, linie elektroenergetyczne 110 kV, obiekty wymienione w lit. a-c, zagrożenie ludzi lub mienia, a także względy sanitarne i estetyczne,

f) realizację urządzeń wodnych i melioracyjnych z biologiczną obudową brzegów,

g) lokalizację pomostów, mostków i kładek,

h) w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej terenu 26U,P,ZP - lokalizację dojazdów i miejsc postojowych obsługujących teren 26U,P,ZP;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) lokalizacji ogrodzeń nie spełniających wymagań określonych w pkt 2 lit. d,
- c) zmiany zagospodarowania terenu powodującej wymianę gruntu i podnoszenie rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych, grobli i obwałowań zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych, infrastruktury ogólnomiejskiej oraz pod obiekty, o których mowa w pkt 2 lit. a-c.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 49.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **30US,ZP** przeznacza się pod zabudowę **usługową z zakresu sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, w ramach maksymalnie dwóch zamierzeń inwestycyjnych, z dopuszczeniem podziału na etapy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację jednego budynku o funkcji centrum zabaw i rekreacji dla dzieci.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego lokalizację funkcji usługowej z zakresu gastronomii, handlu, zamieszkania zbiorowego, zajmujących łącznie maksymalnie 40 % powierzchni budynku o funkcji podstawowej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego.

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

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

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

a) intensywność zabudowy:

- minimalna - nie określa się,
- maksymalna - 0,4,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 11 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 60 %,

d) wysokość budynków - maksimum 12 m,

e) geometria dachów - nie określa się;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

7. Zakazuje się lokalizacji innych budynków, niż wymienione w ust. 3 i 4.

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

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

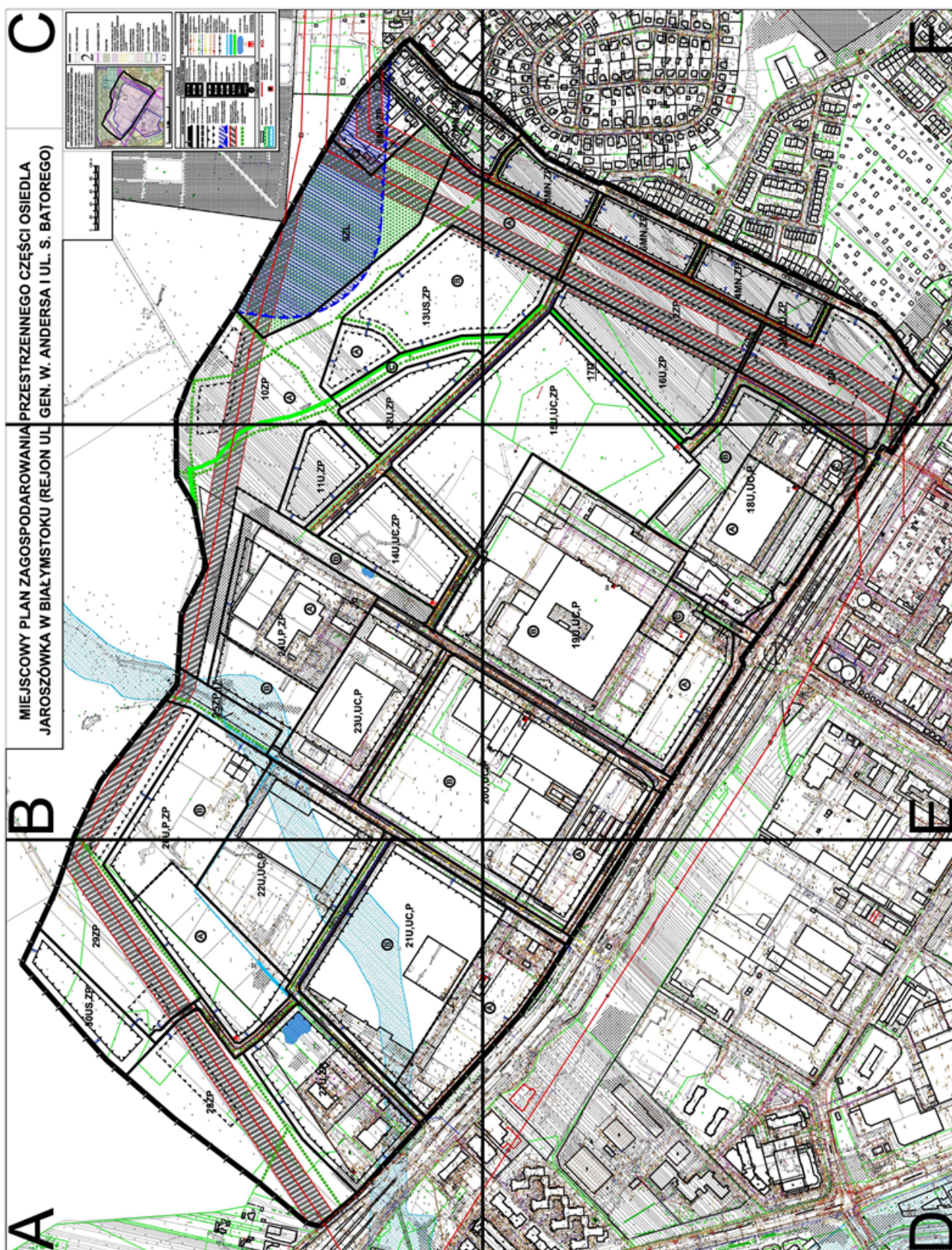
**§ 50.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

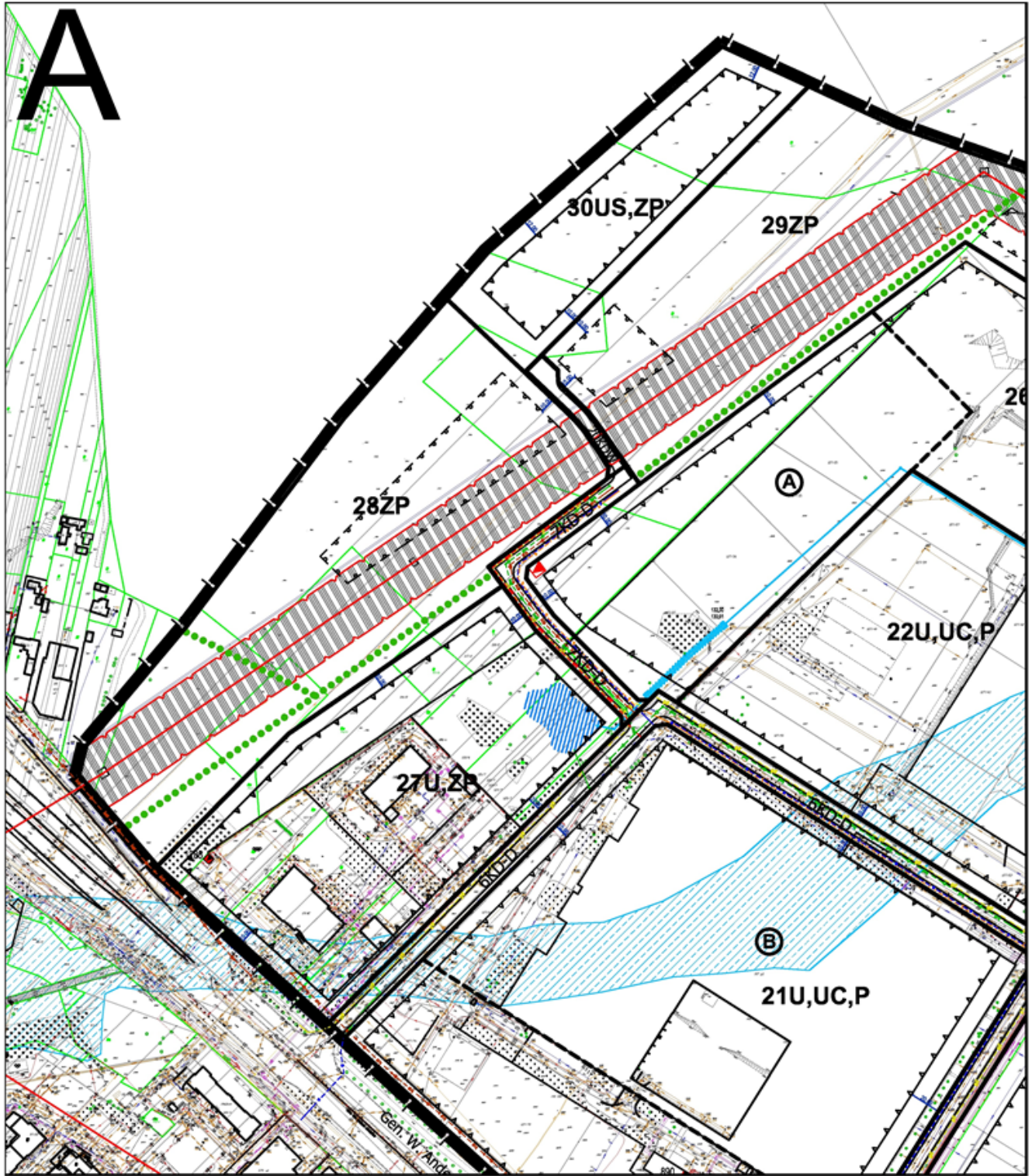
§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Białystok  
z dnia.....2018 r.

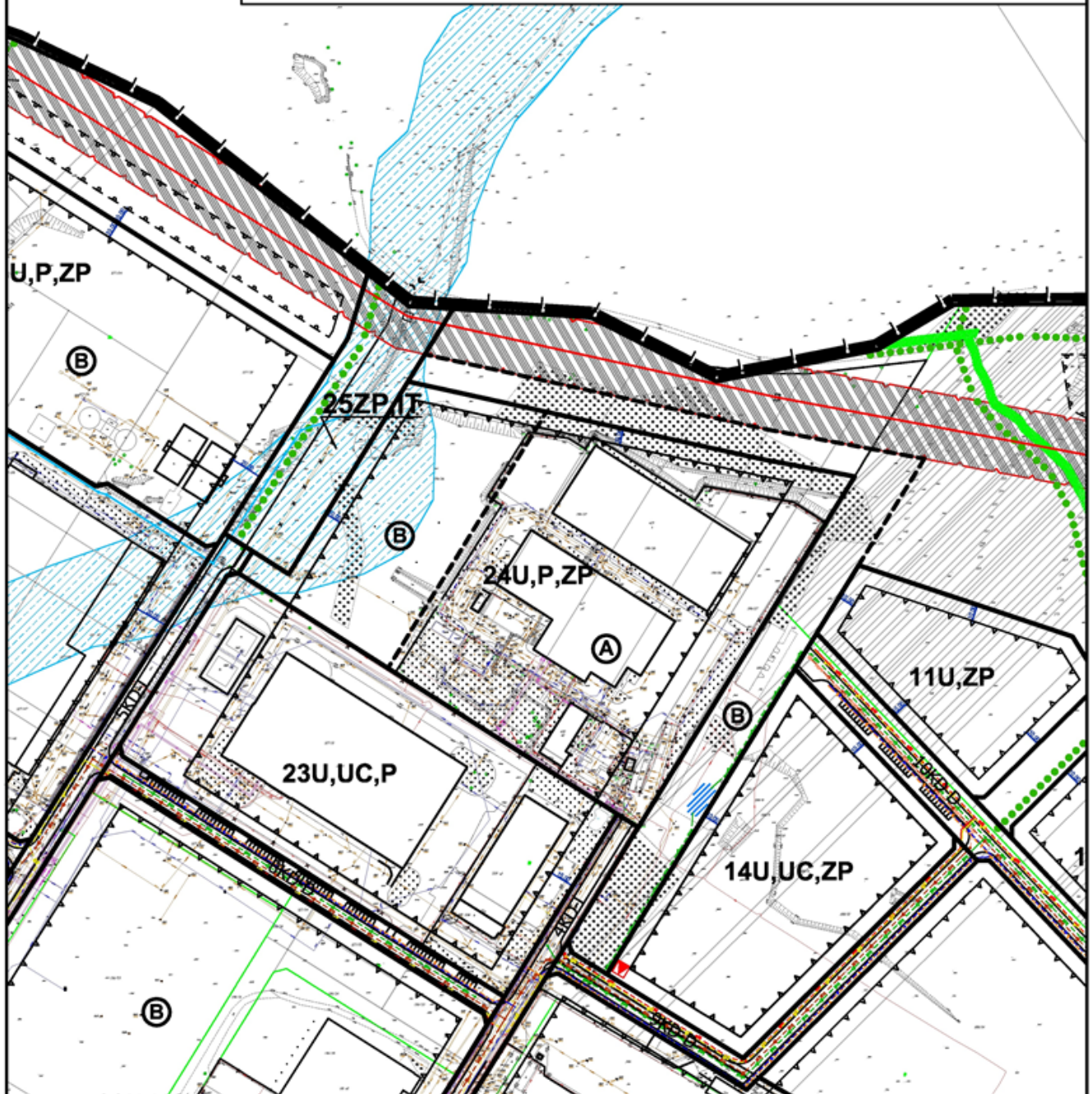




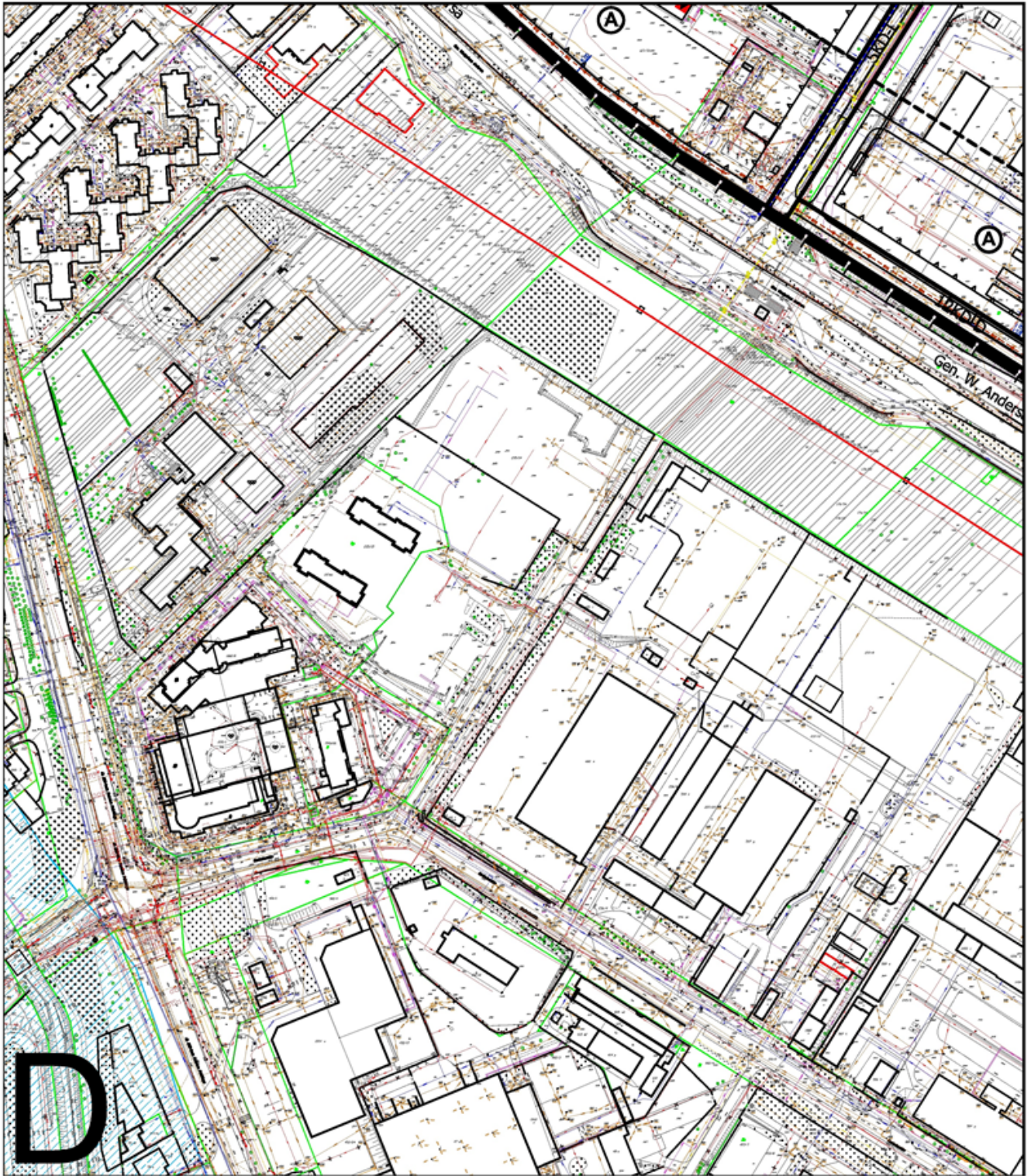


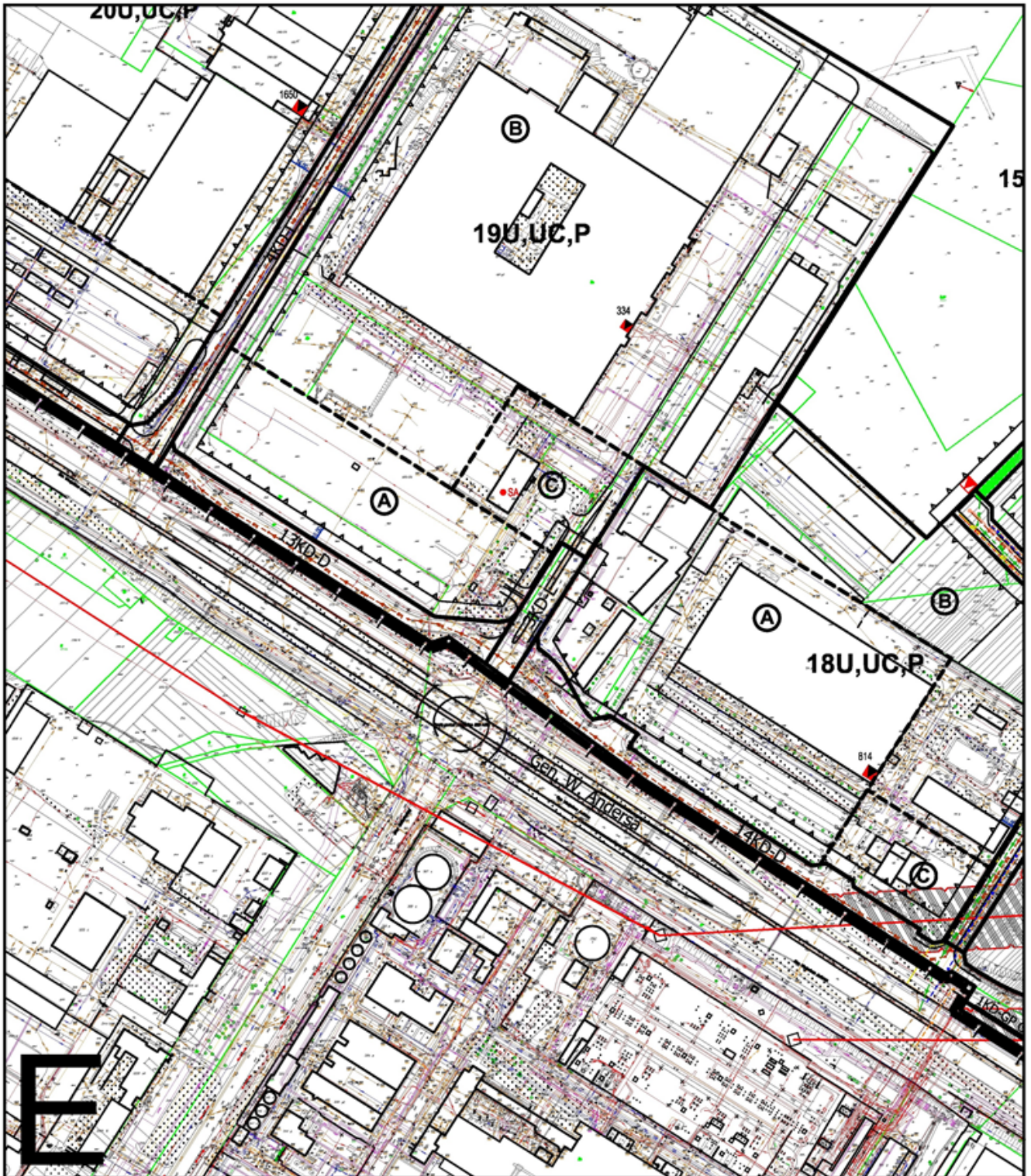
# B

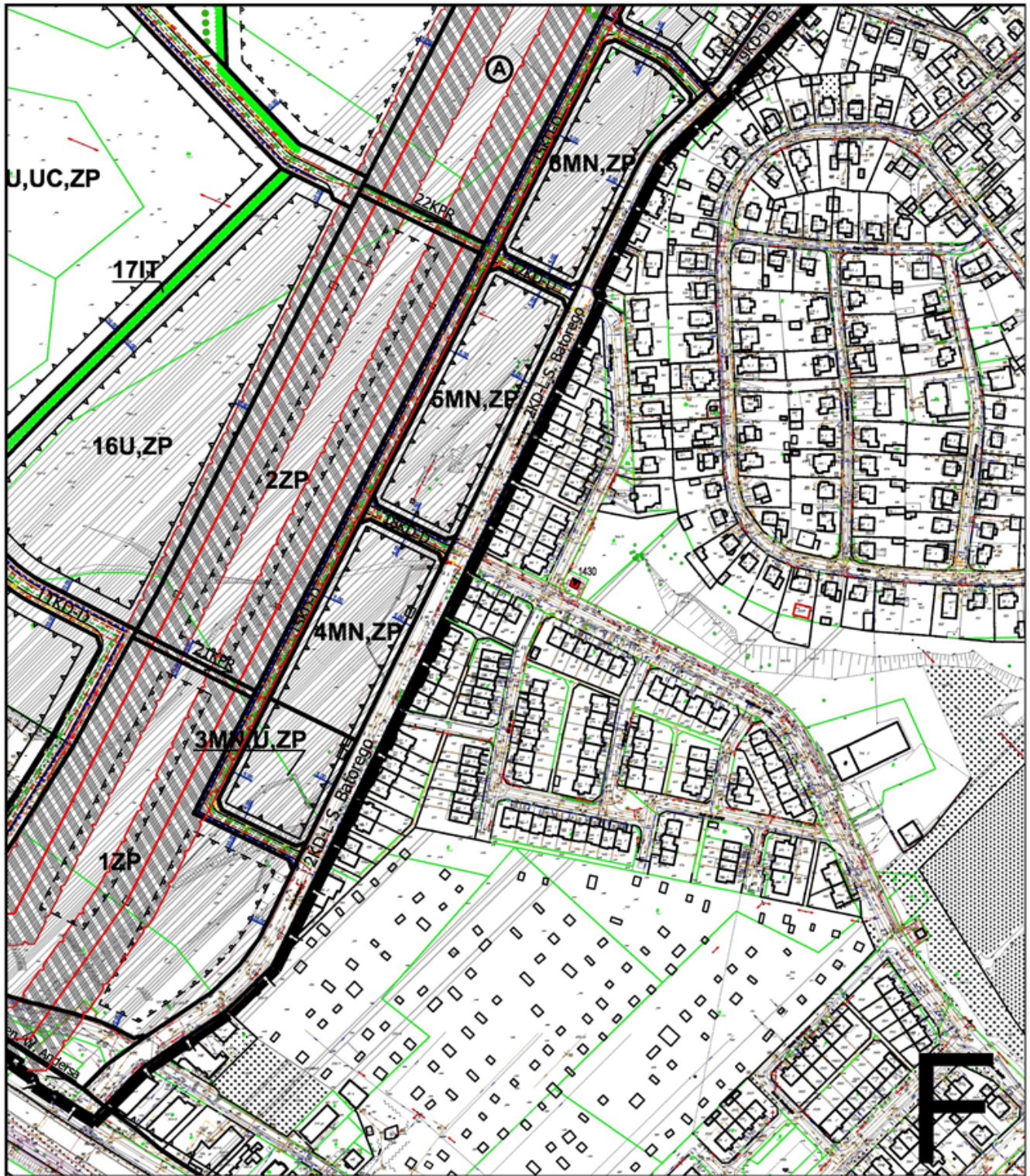
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA JAROSZÓWKA W BIAŁYMSTOKU (REJON UL











Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2018 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), rozstrzyga się, co następuje:

**I. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:**

- 1) powiększenia terenu 22U,UC,P do granic nieruchomości położonej częściowo na tym terenie oraz na terenach 26U,P,ZP i 29ZP wraz z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) rozszerzenia przeznaczenia działek nr 766/2, 766/4 i 766/6 na terenie 8MN,ZP o zabudowę usługową lub produkcyjną i zwiększenia intensywności zabudowy oraz umożliwienia lokalizacji usług wymienionych w § 35 ust. 5 pkt 2-5;
- 3) zmiany zapisów w § 8 dotyczących zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, w tym m.in. dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:**

- 1) rozszerzenia przeznaczenia terenów 28ZP, 29ZP i 30US o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenia działek nr 191, 192/2, 192/3, 192/4 położonych na terenie 18U,UC,P, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w poziomie parteru;
- 3) zmniejszenia na terenach 19U,UC,P, 22U,UC,P i 26U,P,ZP powierzchni terenu biologicznie czynnego do 10 %;
- 4) usunięcia dla terenu 19U,UC,P zapisów dotyczących obrony cywilnej zawartych w § 20 ust. 1 pkt 4 lit. a.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2018 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

## 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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIV/365/16 Rady Miasta Białystok z dnia 20 czerwca 2016 r.

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

Opracowanie planu miało na celu głównie utrzymanie produkcyjno-usługowego przeznaczenia terenów. Zachowanie powyższej funkcji jest niezbędne z powodu rosnącej tendencji do zmniejszania obszarów produkcyjno-usługowych na rzecz terenów zabudowy mieszkaniowej. Takie działania w dalszej perspektywie mogą doprowadzić do znacznego ograniczenia możliwości inwestycyjnych i rozwojowych miasta. Konieczne było również uzupełnienie obecnego układu komunikacyjnego obsługującego przedmiotowy fragment miasta w sposób zapewniający odpowiedni dostęp działek inwestycyjnych do dróg publicznych. Obszar opracowania wymagał określenia przeznaczenia terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” z października 2018 r. przedmiotowy obszar oznaczony jest jako objęty procedurą opracowania planu miejscowego, którą należy kontynuować.

Podstawowe ustalenia projektu planu dotyczą wyznaczenia terenów przeznaczonych głównie pod zabudowę produkcyjno-usługową i umożliwienie na części tych terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Ważnym elementem jest uzupełnienie układu komunikacyjnego obsługującego przedmiotowy obszar oraz uzupełnienie i określenie granic lokalizacji zabudowy mieszkaniowej przy ul. S. Batorego. Zostały również wyznaczone tereny zieleni urządzonej wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych oraz tereny sportowo-rekreacyjne, pełniące funkcję bufora istniejącego Lasu Pietrasze (położonego w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenów produkcyjno-usługowych. Ze względu na sąsiedztwo lasu oraz zlokalizowane na obszarze projektu planu enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ważnym zadaniem było określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz wymaganiami ochrony środowiska. Wyznaczono strefę techniczną wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r., obszar objęty projektem planu posiada następujące oznaczenia:

a) położony jest głównie w strefie strukturalnej nr 2, z wyjątkiem fragmentu terenu położonego przy wschodniej granicy opracowania wchodzącego w skład strefy strukturalnej nr 3 oznaczone jako:

- pozostałe tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień,

- obszar strategiczny, który może być przeznaczony do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem 3.7 - obszar do zabudowy jednorodzinnej jako kontynuacja zabudowy przy ul. Pietrasze i ul. Stefana Batorego,

b) znaczna część obszaru wchodzi w skład terenów przemysłowych, baz, składów i rzemiosła - do sukcesywnej modernizacji - uzupełnień i przekształceń oraz obszarów strategicznych, które mogą być przeznaczone pod zabudowę rzemieślniczą i usługową, oznaczonych symbolem 2.2 - „obszar do zabudowy produkcyjnej, usługowej”, na tych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> I kat.,

c) część obszaru położona przy granicy Lasu Pietrasze i pod istniejącymi liniami energetycznymi wysokiego napięcia 110 kV należy do systemu przyrodniczego miasta, w sąsiedztwie tego obszaru od strony zachodniej



zlokalizowane są tereny niezabudowane do utrzymania i przekształceń,

d) obszar w części północnej i wschodniej przecinają linie elektroenergetyczne 110kV.

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

Projekt przedmiotowego planu 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 nad planem miejscowym, w tym m. in.: składanie wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusjach publicznych. W projekcie planu ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając interes prywatny i publiczny.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym, w tym z Radą Osiedla Jaroszkówka. 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm).

### **I. W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęło 5 wniosków, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 220/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 01 lutego 2018 r. Dwa wnioski uwzględniono w całości, jednego wniosku nieuwzględniono w części oraz dwóch wniosków nieuwzględniono w całości.**

1. Uwzględniono w całości wnioski dotyczące:

1) dopuszczenia na działkach o nr geod. 190/36, 190/37, 190/38, 190/26 i 190/27 obręb 13:

- lokalizacji usług z zakresu sportu i rekreacji, gastronomii, handlu detalicznego, poprawy wyglądu i kondycji fizycznej, usług medycznych w zakresie fizjoterapii i rehabilitacji,

- indywidualnego kształtowania formy zabudowy i geometrii dachów;

2) ustalenia na działkach o nr geod. 127/10 i 127/34 obręb 13 lokalizacji drogi publicznej stanowiącej dojazd do działki o nr geod. 190/36 obręb 13.

2. Nie uwzględniono w części wniosku dotyczącego ustalenia na działce o nr geod. 201 obręb 13 maksymalnej wysokości obiektów nie mniejszej niż 12 m.

Wniosek uwzględniono w części dotyczącej ustalenia na południowej części działki o nr geod. 201 obręb 13 maksymalnej wysokości budynków nie mniejszej niż 12 m.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej ustalenia na pozostałej części wnioskowanej działki maksymalnej wysokości budynków nie mniejszej niż 12 m.

Na obszarze projektu planu planowano kształtowanie maksymalnych wysokości budynków z uwzględnieniem ukształtowania terenu, warunków fizjograficznych, istniejącego zagospodarowania oraz bezpośredniego sąsiedztwa kompleksu Lasu Pietrasze. Ze względu na powyższe uwarunkowania, w projekcie planu zastosowano stopniowanie wysokości budynków. W południowej części ww. działki, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, planowano kształtowanie wyższej zabudowy, z obniżeniem wysokości budynków w centralnej jej części, uwzględniając sąsiedztwo terenów predysponowanych do zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego. W północnej części przedmiotowej nieruchomości, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Pietrasze, nie przewidziano lokalizacji budynków.

3. Nie uwzględniono w całości wniosków dotyczących:

1) przeznaczenia pod magazyny i produkcję całej działki o nr geod. 201 obręb 13,

2) ustalenia powierzchni biologicznie czynnej o wysokości 20 % dla całej działki o nr geod. 201 obręb 13.

Ad. pkt 1

W myśl art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są zgodnie z ustaleniami studium gminy. W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” działka o nr geod.

201 obręb 13 oznaczona jest jako obszary strategiczne, które mogą być przeznaczone do zabudowy rzemieślniczej i usługowej, z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, system przyrodniczy miasta oraz istniejące lasy. W związku z tym w projekcie planu przewidziano przeznaczenie ww. nieruchomości w części pod usługi, lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w części pod terenowe urządzenia sportu i rekreacji, zieleń urządzoną oraz w części pod las. Zgodnie z ustaleniami Studium nie przewidziano przeznaczenia działki pod magazyny i produkcję.

Ad. pkt 2

W projekcie planu przy określaniu wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym powierzchni terenu biologicznie czynnego, wzięto pod uwagę m.in. położenie, warunki fizjograficzne, istniejące zagospodarowanie. Ważnym elementem było również planowane przeznaczenie terenu. Przedmiotowa działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Pietrasze. Znajdują się na niej grunty leśne, zadrzewione, rolne i pastwiska. Są to tereny niezabudowane, w znacznej części stanowiące tereny zieleni i rekreacji, będące naturalnym buforem ochronnym Lasu Pietrasze. Przeznaczenie ww. nieruchomości kształtowano z uwzględnieniem m.in. ustaleń Studium i uwarunkowań ekofizjograficznych. Wskaźniki terenów biologicznie czynnych są zróżnicowane w zależności od funkcji, a także położenia obszaru i warunków fizjograficznych. W projekcie planu na obszarach zurbanizowanych z istniejącą zabudową o wysokim wskaźniku powierzchni zabudowy, zastosowano niższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Na pozostałych terenach przewidziano podobne, lub niższe wskaźniki powierzchni zabudowy i wyższe powierzchni terenu biologicznie czynnego. W związku z tym w projekcie planu nie przewidziano ustalenia powierzchni biologicznie czynnej o wysokości 20 % dla całej działki o nr geod. 201 obręb 13.

**II. Projekt planu wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w dniach 11-31.07.2018 r. W terminie przewidzianym ustawowo do projektu planu wpłynęło dziewięć uwag. Zarządzeniem Nr 1072/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 07 września 2018 r. dwie uwagi uwzględniono w całości, trzy uwagi nieuwzględniono w części oraz czterech uwag nieuwzględniono w całości. Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag - numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w części:**

Ad. pkt 1

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej ustalenia na części terenu 26U,P,ZP parametrów i wskaźników zabudowy jak na terenie 22U,UC,P.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej ustalenia na pozostałej części terenu 26U,P,ZP i części terenu 29ZP parametrów i wskaźników zabudowy jak na terenie 22U,UC,P oraz powiększenia terenu 22U,UC,P do granic nieruchomości położonej częściowo na tym terenie oraz na terenach 26U,P,ZP i 29ZP (do granicy strefy technicznej linii elektroenergetycznych), wraz z przesunięciem w kierunku północnym nieprzekraczalnej linii zabudowy i likwidacją nieprzekraczalnej linii lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji na terenie 29ZP.

Na obszarze projektu planu kształtowano maksymalne wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów (tj. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości budynków) z uwzględnieniem ukształtowania terenu, warunków fizjograficznych, istniejącego zagospodarowania oraz położenia obszarów w sąsiedztwie istniejącego kompleksu leśnego. W związku z tym zastosowano stopniowanie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy – począwszy od najwyższych na terenach położonych przy ul. Gen. W. Andersa, do niższych na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącego kompleksu leśnego. Teren 26U,P,ZP położony jest w sąsiedztwie Lasu Pietrasze, terenów zieleni i naturalnego cieków wodnych. Z tego względu dla tego terenu dodatkowo wyznaczono funkcję zieleni urządzonej (ZP) jako równorzędną funkcji produkcyjnej i usługowej. Na części terenu 26U,P,ZP - w wydzieleniu wewnętrznym „B” położonym w bliskim sąsiedztwie lasu i cieków, wyznaczono niższe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, niż na pozostałych terenach produkcyjno-usługowych objętych opracowaniem. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” teren 29ZP należy do systemu przyrodniczego miasta wyłączony z zabudowy, natomiast na terenie 26U,P,ZP w Studium nie przewidziano możliwości rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Ponadto teren 29ZP położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu lasu i pełni rolę bufora ochronnego od terenów produkcyjno-usługowych. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody plany miejscowe sporządzane są z uwzględnieniem m.in. uwarunkowań środowiskowych. Dlatego też teren 29ZP przeznaczono pod zieleń

urządzoną. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania nie było możliwe rozszerzenie przeznaczenia terenu 26U,P,ZP pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, ustalenie przeznaczenia terenu 29ZP jak dla terenu 22U,UC,P oraz zmiana lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy. W związku z tym nie usunięto również nieprzekraczalnej linii lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji na terenie 29ZP. Ustalenie obszaru lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji umożliwia realizację tych urządzeń, nie stanowi nakazu ich sytuowania.

#### Ad. pkt 2

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej umożliwienia rozbudowy istniejących budynków posiadających funkcję inną, niż mieszkaniową, do parametrów zabudowy i zagospodarowania jak dla funkcji podstawowej terenu.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej rozszerzenia przeznaczenia działek nr 766/2, 766/4 i 766/6 na terenie 8MN,ZP o zabudowę usługową lub produkcyjną i zwiększenia intensywności zabudowy oraz umożliwienia lokalizacji usług wymienionych w § 35 ust. 5 pkt 2-5.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” przedmiotowy teren oznaczony jest jako „pozostałe tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień”. Nie przewiduje się kierunku przekształceń tego obszaru pod zabudowę produkcyjną. Lokalizacja funkcji produkcyjnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej może stwarzać uciążliwości i powodować konflikty funkcjonalno-przestrzenne. Ponadto wymaga odpowiedniej obsługi komunikacyjnej. W związku z tym rozszerzenie przeznaczenia terenu 8MN,ZP pod zabudowę produkcyjną nie było możliwe. Na obszarze projektu planu kształtowano maksymalne wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów (tj. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości budynków) z uwzględnieniem ukształtowania terenu, warunków fizjograficznych, istniejącego zagospodarowania oraz położenia obszarów w sąsiedztwie istniejącego kompleksu leśnego. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, zastosowano stopniowanie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy - począwszy od najwyższych na terenach położonych przy ul. Gen. W. Andersa, do niższych na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącego kompleksu leśnego. Teren 8MN,ZP położony jest pośród kompleksu Lasu Pietrasze, który otacza go z trzech stron. Teren przecinają dwie linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV. Z tego względu w projekcie planu utrzymano zagospodarowanie terenów z niższymi wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania (intensywność zabudowy do 0,6, powierzchnia zabudowy do 20 %, wysokość budynków do 10 m). Nie zmieniono dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozszerzono jedynie przeznaczenie terenu o możliwość lokalizacji zieleni urządzonej. Umożliwiono również utrzymanie istniejących funkcji. W wyniku uwzględnienia części uwagi, dopuszczono rozbudowę istniejących budynków posiadających funkcję inną, niż mieszkaniową, do parametrów zabudowy i zagospodarowania jak dla funkcji podstawowej terenu. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ze względu na możliwość występowania uciążliwości sąsiedztwa zabudowy usługowej, w planach miejscowych Białegostoku generalnie zakazuje się lokalizacji m.in. warsztatów samochodowych, stolarskich, ślusarskich, lakierni, komisów, wypożyczalni samochodów, wyrobu materiałów budowlanych, magazynów, baz i składów. Zapisy te nie dotyczą obiektów istniejących. W związku z powyższym nie rozszerzono przeznaczenia ww. terenu pod zabudowę usługową lub produkcyjną oraz nie zmieniono wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nie dopuszczono lokalizacji usług z ww. zakresu.

#### Ad. pkt 3

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zmiany zapisów w § 8 dotyczących wysokości pylonów reklamowych i odległości między wolnostojącymi tablicami i urządzeniami reklamowymi.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zmiany pozostałych zapisów w § 8 dotyczących zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, w tym m.in. dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

W planach miejscowych Białegostoku ustalenia dotyczące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych redagowane są w sposób ujednoczony dla całego miasta z uwzględnieniem położenia i charakteru poszczególnych stref miejskich oraz funkcji budynków. Generalnie na obszarze całego miasta w obecnie stosowanych zapisach nie ma możliwości lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych powyżej ścian budynków. Wyjątek stanowią obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lokalizowane w strefach produkcyjno-usługowych Białegostoku i posiadające dach płaski. Dla tych budynków umożliwiono lokalizację literniczo-graficznych form przestrzennych powyżej ścian, w licu ściany frontowej budynku. Ponadto należy zachować odpowiednie proporcje wysokości tablic i urządzeń reklamowych w stosunku do wysokości budynku. Dlatego określono wysokość szyldów lokalizowanych na ścianie budynku do 0,5 m, powyżej ściany – do 1/5 wysokości budynku. W tekście

projektu planu § 3 ust. 1 pkt 1 zdefiniowano pojęcie dachu płaskiego „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”. W związku z tym dach płaski może mieć nachylenie głównych połaci w granicach od 0° do 15°. Mając na uwadze konieczność zachowania odpowiednich proporcji między gabarytami budynku a wielkością szyldów, w celu uporządkowania lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz uniknięcia chaosu - dla całego miasta planowane jest wprowadzenie jednolitych gabarytów i zasad ich lokalizacji. Ustalono m.in. możliwość lokalizacji jednego szyldu na budynku na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza oraz stosowanie ujednoliconych formatów szyldów, w tym równe wysokości i równe odstępów między nimi w ramach poszczególnych stref budynków, a także zachowanie odległości minimum 1,2 m od elementów Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku. Konieczne stało się również oczyszczenie przestrzeni miejskiej z chaosu i nadmiaru tablic i urządzeń reklamowych. W tym celu w ustaleniach projektu planu zawarto zapisy dotyczące zachowania minimalnych odległości między tymi obiektami. Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu planowana jest zmiana ustaleń dotyczących wysokości pylonów reklamowych i odległości między wolnostojącymi tablicami i urządzeniami reklamowymi. Natomiast nie przewiduje się zmiany pozostałych zapisów dotyczących zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, w tym m.in. dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z treścią uwagi.

#### **Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w całości:**

##### **Ad. pkt 1**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” tereny 28ZP, 29ZP i 30US,ZP położone są w systemie przyrodniczym miasta. Zgodnie ze Studium na terenach systemu przyrodniczego miasta nie jest możliwa lokalizacja zabudowy mieszkaniowej. Omawiane tereny położone są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego kompleksu Lasu Pietrasze, dla którego pełnią rolę bufora ochronnego od terenów produkcyjno-usługowych. Ponadto przez tereny te przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody plany miejscowe sporządzane są z uwzględnieniem m.in. uwarunkowań środowiskowych. W związku z tym tereny 28ZP i 29ZP przeznaczono pod zieleni urządzoną, a teren 30US,ZP pod zabudowę usługową z zakresu sportu i rekreacji oraz zieleni urządzoną. Właściwe kształtowanie polityki przestrzennej wymaga takiego rozmieszczenia poszczególnych funkcji w skali miasta, aby nie tworzyć konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych oraz utrzymać odpowiedni zasób terenów przyrodniczych i związanych z działalnością gospodarczą. Tereny mieszkaniowe nie powinny być lokalizowane w pobliżu istniejących obszarów produkcyjno-usługowych, także z uwagi na zapewnienie możliwości ich bezkonfliktowego rozwoju. W związku z powyższym rozszerzenie przeznaczenia terenów 28ZP, 29ZP i 30US,ZP pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie było możliwe.

##### **Ad. pkt 2**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” przedmiotowy teren oznaczony jest jako „tereny przemysłowe, bazy, składy i rzemiosło - do sukcesywnej modernizacji, uzupełnień i przekształceń” z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Omawiany teren stanowi część kompleksu obszarów produkcyjno-usługowych północnej części miasta. Właściwe kształtowanie polityki przestrzennej wymaga takiego rozmieszczenia poszczególnych funkcji w skali miasta, aby nie tworzyć konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych. Tereny mieszkaniowe nie powinny być lokalizowane w pobliżu istniejących obszarów produkcyjno-usługowych, także z uwagi na zapewnienie możliwości ich bezkonfliktowego rozwoju. Ponadto w planach miejscowych Białegostoku obszary zlokalizowane wzdłuż głównych dróg generalnie przeznaczane są pod zabudowę usługową i produkcyjną, m.in. ze względu na uciążliwości związane z sąsiedztwem tych dróg oraz możliwość odpowiedniej obsługi komunikacyjnej. Ważnym czynnikiem jest zarówno rozmieszczenie, jak i wielkość obszarów produkcyjnych i usługowych, a także ich wzajemne powiązania. W strukturze miasta nie może zabraknąć terenów produkcyjno-usługowych. Są one niezbędne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miejskiej jednostki osadniczej, w tym terenów aktywności gospodarczej stanowiących o potencjale miejsc pracy. Na obszarze Białegostoku rośnie tendencja do zmniejszania obszarów produkcyjnych i usługowych, a także poeksploatacyjnych i zieleni na rzecz terenów zabudowy mieszkaniowej.

Takie działania w dalszej perspektywie mogą doprowadzić do znacznego ograniczenia możliwości inwestycyjnych i rozwojowych miasta. W związku z powyższym na ww. terenie nie jest możliwa lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ad. pkt 3

Obszar objęty opracowaniem stanowi część kompleksu obszarów produkcyjno-usługowych północnej części miasta. Ponadto położony jest w sąsiedztwie istniejącego Lasu Pietrasze, który otacza obszar z dwóch stron – północnej i zachodniej. Tereny 19U,UC,P, 22U,UC,P i 26U,P,ZP wchodzi w skład terenów produkcyjno-usługowych. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody plany miejscowe sporządzane są z uwzględnieniem m.in. uwarunkowań środowiskowych, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, tj. zachowaniu odpowiednich proporcji przy gospodarowaniu zasobami środowiska. W związku z tym na obszarze projektu planu kształtowano maksymalne wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów (tj. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości budynków) z uwzględnieniem ukształtowania terenu, warunków fizjograficznych, istniejącego zagospodarowania oraz położenia obszarów w sąsiedztwie istniejącego kompleksu leśnego. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, zastosowano stopniowanie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy - począwszy od najwyższych na terenach położonych przy ul. Gen. W. Andersa, do niższych na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącego kompleksu leśnego. Uwzględniając istniejące zagospodarowanie i położenie terenu 19U,UC,P przy ul. Gen. W. Andersa, wyznaczono wyższe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, niż na pozostałych terenach produkcyjno-usługowych położonych w sąsiedztwie istniejącego kompleksu lasu. Odnośnie działki nr 189/18 - jest ona częścią nieruchomości położonej na terenie 19U,UC,P. Na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są budynki o zróżnicowanych gabarytach. Część budynków wykracza poza granice tej nieruchomości. W ustaleniach projektu planu uwzględniono istniejące zagospodarowanie nieruchomości, m.in. poprzez objęcie w całości budynków terenem 19U,UC,P wraz z towarzyszącymi dojazdami znajdującymi się na przyległej nieruchomości oraz poprzez określenie odpowiednich parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania. Natomiast podczas podziału nieruchomości lub sprzedaży jej części, należy brać pod uwagę konieczność spełnienia określonych parametrów zagospodarowania nowej działki budowlanej. Odnośnie terenu 26U,P,ZP – jest on położony na przedpolu Lasu Pietrasze, w sąsiedztwie zieleni urządzonej i naturalnego ciek wodnego. Z tego względu dla tego terenu dodatkowo wyznaczono funkcję zieleni urządzonej (ZP) jako równorzędną funkcji produkcyjnej i usługowej. Na części terenu 26U,P,ZP - w wydzieleniu wewnętrznym „B” położonym w bliskim sąsiedztwie lasu i ciek, wyznaczono niższe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, niż na pozostałych terenach produkcyjno-usługowych objętych opracowaniem. W wyniku uwzględnienia uwagi, o której mowa w pkt 1 lit. a, na terenach 22U,UC,P i 26U,P,ZP zwiększono intensywność zabudowy. Ponadto, mając na uwadze funkcje terenu o znacznych powierzchniach zabudowy i powierzchniach utwardzonych, uwzględniono konieczność retencjonowania wód opadowych i roztopowych, m.in. poprzez utrzymanie minimum 15 % powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia te nie ograniczą w żaden sposób rozwoju produkcji i usług na tym obszarze. Natomiast przyczynią się do zapobiegania zmniejszania retencji terenowej, zgodnie z art. 269 ustawy z dnia 23 sierpnia 2017 r. Prawo wodne, oraz zapobiegania skutkom suszy (art. 184). Biorąc pod uwagę powyższe, nie zmniejszono powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach 19U,UC,P, 22U,UC,P i 26U,P,ZP.

Ad. pkt 4

Konieczność uwzględnienia w zapisach planów miejscowych ustaleń dotyczących obrony cywilnej wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 1 ust. 2 pkt 5 i 8 ww. ustawy jest mowa o tym, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W art. 17 pkt 6 lit. b ustalono konieczność uzgodnienia projektu planu miejscowego z wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych. Przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględnić ochronę ludności zgodnie z wymogami ustalonymi przez powyższe organy. Ponadto realizacja ukryć powinna nastąpić dopiero w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa. Projektant ma obowiązek wskazania w przedłożonym do zatwierdzenia projekcie budowlanym miejsc, w których przewidziane zostało wykonanie ukryć. Należy przyjąć również takie rozwiązania projektowe, aby możliwe było ich wykonanie w późniejszym czasie. W związku z tym usunięcie dla terenu 19U,UC,P zapisów dotyczących obrony cywilnej nie było możliwe.

**III. W związku z uwzględnieniem uwag i wprowadzeniem zmian w projekcie planu, konieczne było ponowienie procedury planistycznej. Zmieniony projekt planu w dniach 27.09-17.10.2018 r. został**

**powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian. W terminie przewidzianym ustawowo do projektu planu nie wniesiono uwag.**

**W związku z zakończeniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 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 2018 r. poz. 2081) oraz uzyskaniem niezbędnych opinii i uzgodnień nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały.**

#### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego) Gmina Białystok w okresie prognozowanym do 2028 r. osiągnie ujemny bilans finansowy, który może wynieść ok. (-) 17 798 597,94 zł. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z wykupem pod drogi publiczne oraz budową infrastruktury technicznej i nawierzchni dróg wyznaczonych w planie. Część kosztów dotyczących realizacji planu zostanie pokryta z podatków od nieruchomości.

Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Jaroszkówka w Białymstoku (rejon ul. Gen. W. Andersa i ul. S. Batorego)”.

#### **Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Wschodniej i ul. Kazimierza Wielkiego):**

##### **1. Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:**

- 1) powiększenia terenu 22U,UC,P do granic nieruchomości położonej częściowo na tym terenie oraz na terenach 26U,P,ZP i 29ZP wraz z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) rozszerzenia przeznaczenia działek nr 766/2, 766/4 i 766/6 na terenie 8MN,ZP o zabudowę usługową lub produkcyjną i zwiększenia intensywności zabudowy oraz umożliwienia lokalizacji usług wymienionych w § 35 ust. 5 pkt 2-5;
- 3) zmiany zapisów w § 8 dotyczących zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, w tym m.in. dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

##### **2. Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:**

- 1) rozszerzenia przeznaczenia terenów 28ZP, 29ZP i 30US o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenia działek nr 191, 192/2, 192/3, 192/4 położonych na terenie 18U,UC,P, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w poziomie parteru;
- 3) zmniejszenia na terenach 19U,UC,P, 22U,UC,P i 26U,P,ZP powierzchni terenu biologicznie czynnego do 10 %;
- 4) usunięcia dla terenu 19U,UC,P zapisów dotyczących obrony cywilnej zawartych w § 20 ust. 1 pkt 4 lit. a.