

**UCHWAŁA NR LVI/724/10
RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU**

z dnia 31 maja 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema
w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”, uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałą Nr X/82/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 czerwca 2003 r., uchwałą Nr XLIV/502/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 czerwca 2005 r., uchwałą Nr XLV/520/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r., uchwałą Nr XXVIII/317/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 maja 2008 r. i uchwałą Nr XXXI/373/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 8 września 2008 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 43,9 ha, położony na osiedlu Bema w Białymstoku pomiędzy ulicami: Pogodną, Składową, M. Kopernika i Wojsk Ochrony Pogranicza.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kacie nachylenia połąci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° ;
- 2) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;

- 4) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² ;
- 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 może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem §4 ust. 1 pkt 4;
- 9) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem SIMB lub pojazdem samobieżnym; do nośników reklamy zalicza się m.in.:
 - a) banner (transparent) – rodzaj urządzenia reklamowego na nośniku tekstylnym, pcw lub innym podobnym, rozpięty na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu,
 - b) format mały – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² włącznie (np. city light poster o formacie 120 cm x 180 cm),
 - c) format średni – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 3 m² do 9 m² włącznie,
 - d) format standard – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 9 m² do 18 m² włącznie (np. format 504 cm x 238 cm, 400 cm x 300 cm i 600 cm x 300 cm),
 - e) format wielki - nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 18 m² do 48 m² włącznie (np. formaty 800cm x 400 cm, 1200 cm x 300 cm i 1200 cm x 400 cm),
 - f) reklamę remontowo-budowlaną – nośnik reklamy umieszczony na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowany wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
 - g) reklamę semaforową – nośnik reklamy mocowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku,
 - h) słup ogłoszeniowo–reklamowy - rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej) i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam;
- 10) 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 nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, daszków, markiz, występów dachowych;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) reklamie – należy przez to rozumieć informację o towarach i usługach przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie przy wykorzystaniu nośnika reklamy;

- 14) SIMB – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 15) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania, określone w ustaleniach planu i przepisach odrębnych;
- 16) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby biur, instytucji, urzędów itp., w formie tablicy informacyjnej, o powierzchni nie większej niż 0,3 m², umieszczonej płasko na ścianie budynku bądź prostopadle do płaszczyzny ściany (szyld semaforowy) przy wejściu (wejściach) do budynku, w którym prowadzona jest działalność lub znajduje się siedziba biur, instytucji, urzędów itp.;
- 17) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 18) terenie inwestycji - należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem w sprawie pozwolenia na budowę lub innej formy administracyjnej zgłoszenia budowy;
- 19) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane i obiekty małej architektury;
- 20) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową tj. seryjną;
- 21) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym wytwórczość drobną tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego, z wyłączeniem wytwarzania dóbr materialnych na skalę przemysłową tj. seryjną;
- 22) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne lub ich zespoły z dopuszczeniem funkcji usługowej;
- 23) 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.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w uchwale, nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących, wykraczających poza linię zabudowy, lecz nie przekraczających linii rozgraniczającej,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich, jak: balkon, klatka schodowa, winda, pochylnia, wykusz, gzyms, loggia, okap, osłona przeciwsłoneczna (markiza), pilaster, żaluzja zewnętrzna lub innych elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - d) przedsiionków, wiatrołapów i zadaszeń przed wejściem do budynków o maksymalnym wysięgu do 1,5m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,

- e) parterowych portierni (do 25 m² powierzchni całkowitej) wiat i zadaszeń lokalizowanych przy wjazdach na określony teren,
 - f) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie,
 - g) stacji transformatorowych oraz innych budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej,
 - h) obiektów małej architektury;
- 5) zasady rozrządu – tj. układ i rodzaje projektowanej infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych, z zastrzeżeniem §21.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

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

- 1) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) P – tereny zabudowy produkcyjnej oraz tereny lokalizacji baz, składów, magazynów, rzemiosła, warsztatów naprawczych, handlu hurtowego itp.;
- 4) UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;
- 5) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 6) C – tereny urządzeń ciepłowniczych;
- 7) KD – tereny dróg publicznych.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu terenu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie, w zależności od zamierzeń inwestora, z wyłączeniem terenu 7MU.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. Dopuszcza się sytuowanie ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przebiegu linii zabudowy.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady umieszczania wolno stojących nośników reklamy:

- 1) nakazuje się:
 - a) stosowanie następujących minimalnych odległości wolno stojących nośników reklamy od elementów SIMB, usytuowanych po tej samej stronie drogi:
 - 30 m dla nośników formatu małego, formatu średniego i słupów ogłoszeniowo-reklamowych; odległości te mogą być zmniejszone dla nośników formatu średniego, umieszczonych w ramach zorganizowanych zespołów,
 - 75 m dla nośników formatu standard i wielkiego,
 - b) stosowanie następujących minimalnych odległości między wolno stojącymi nośnikami reklamy a innymi obiektami:
 - 20 m od znaków drogowych zlokalizowanych po tej samej stronie drogi,

- 2,5 m od krawężników jezdni,

c) zachowanie następujących minimalnych odległości wolno stojących nośników reklam od skrzyżowań (obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni):

- 20 m dla nośników formatu małego oraz słupów ogłoszeniowo-reklamowych,

- 50 m dla pozostałych formatów reklam;

2) zakazuje się umieszczania wolno stojących nośników reklamy:

a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, oznakowania SIMB oraz kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,

b) na terenach zieleni urządzonej.

2. Ustala się następujące zasady umieszczania nośników reklamy i szyldów na budynkach:

1) nakazuje się:

a) stosowanie następujących maksymalnych wysokości nośników reklamy umieszczanych powyżej ścian budynków:

- 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 120 cm dla budynków o wysokości do 6 m,

- 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 150 cm, dla budynków o wysokości od 6 m do 12 m,

- 1/8 wysokości budynku i nie więcej niż 250 cm dla budynków o wysokości od 12 m do 25 m,

- 1/10 wysokości budynku i nie więcej niż 600 cm dla budynków o wysokości większej niż 25 m,

b) zachowanie minimalnej wysokości prześwitu pomiędzy nośnikiem reklamy i ścianą budynku – 0,2 wysokości nośnika, w przypadku umieszczenia nośnika reklamy powyżej ściany budynku;

2) dopuszcza się:

a) umieszczanie nośników reklamy i szyldów jedynie w kondygnacji parteru tj. poniżej gzymsu, a w przypadku braku gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji – poniżej stropu, płasko na ścianie budynku, z zastrzeżeniem lit. b,

b) umieszczanie nośników reklamy semaforowej na wyższych kondygnacjach budynków, montowanych prostopadle do ściany budynku, o maksymalnym wysięgu od lica ściany – 1,0 m i minimalnej wysokości 2,5 m powyżej poziomu gruntu;

3) zakazuje się:

a) umieszczania nośników reklamy będących bezpośrednim przedłużeniem ściany budynku,

b) lokalizacji nośników reklamy na terenie ogrodu działkowego (ZD), z wyłączeniem informacji dotyczących działalności ogrodu,

c) przesłaniania szyldami i nośnikami reklamy okien, balustrad, gzymsów, pilastrów, portali i innych detali wystroju architektonicznego budynków.

3. Ustala się następujące zasady umieszczania nośników reklamy na przystankach komunikacji miejskiej:

1) dopuszcza się umieszczenie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej nie więcej niż dwóch nośników reklamy formatu małego;

2) zakazuje się umieszczania nośników reklamy na dachu obiektu.

4. Ustala się następujące zasady umieszczania nośników reklamy i szyldów na kioskach:

1) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy formatu małego, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni ścian obiektu;

2) zakazuje się:

- a) umieszczania nośników reklamy semaforowej i szyldów semaforowych,
- b) umieszczania nośników reklamy i szyldów na dachu obiektu.

5. Zakazuje się lokalizacji nośników reklamy i szyldów:

- 1) na ogrodzeniach, z wyłączeniem możliwości wykorzystania do celów reklamowych tymczasowych ogrodzeń placów budowy oraz rusztowań w okresie prowadzenia robót budowlanych;
- 2) na drzewach, pomnikach, urządzeniach infrastruktury technicznej, słupach oświetleniowych, znakach drogowych itp.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Dopuszcza się realizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: 2P,U, 3P,U, 4P,U,UC.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2PU, 3P,U, 4P,U,UC, 5C.

3. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) na terenach ogrodów działkowych (ZD) – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się prowadzenie zagospodarowania odpadami komunalnymi w oparciu o miejski plan gospodarki odpadami przez wyspecjalizowane firmy, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów utylizacji i składowania odpadów.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Zasady zagospodarowania fragmentu obszaru objętego ustaleniami planu, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, wchodzącego w skład wpisanego do rejestru zabytków dawnego zespołu zabudowań koszarowych, administracyjnych i magazynowych Mariampolskiego Pułku Huzarów przy ul. Bema 100, określono w § 35.

2. 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 przy pomocy dostępnych środków oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne.

2. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z drogami, w tym tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów oznakowania SIMB oraz obiektów małej architektury,

- b) lokalizację następujących obiektów związanych bezpośrednio z obsługą komunikacji zbiorowej:
 - wiat przystanków autobusowych,
 - kiosków – wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku,
- c) lokalizację nośników reklamowych zgodnie z ustaleniami § 7,
- d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających ulic.

3. Ustala się następujące wymagania dotyczące lokalizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się ograniczyć wysokość ogrodzenia do maksimum 1,80 m ponad poziom terenu, z wyłączeniem boisk sportowych;
- 2) zakazuje się:
 - a) stosowania ogrodzeń pełnych,
 - b) stosowania prefabrykowanych przęseł żelbetowych, betonowych i z blachy falistej.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, inne, niż wymienione w § 9.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalenia i podziału.

2. Dopuszcza się korygujące podziały nieruchomości oraz łączenie działek gruntu służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu funkcjonalnym, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia podziałów w miejscu ich przebiegu.

Rozdział 7.

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

§ 13. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, których wysokość przekracza rzędną 196 m n.p.m.

§ 14. Ustala się stosowanie następujących wymagań z zakresu obrony cywilnej:

- 1) w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników, należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) awaryjne ujęcie wody pitnej, o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia do budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, należy zapewnić z projektowanej studni głębinowej zlokalizowanej na terenie 6ZD;
- 4) alarmowanie ludności należy zapewnić z istniejących syren alarmowych, o zasięgu 300 m, zlokalizowanych na budynku przy ul. Składowej 11, na budynkach położonych poza obszarem

planu przy ul. Handlowej 5, Bema 89C, Pogodnej 22 i Kopernika 20 oraz projektowanej na terenie o symbolu 7MU;

- 5) trasę przelotową zapewniającą sprawną ewakuację ludności w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa należy przewidzieć w ulicy Kopernika i Składowej (poza granicami planu);
- 6) nie wyznacza się tras przewozu niebezpiecznych substancji chemicznych.

§ 15. 1. Ustala się następujące strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej:

- 1) dla sieci wodociągowej (obustronnie od osi sieci):
 - a) o średnicy od Dn 100 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 300 do Dn 500 włącznie – 4,0 m,
 - c) o średnicy większej niż Dn 500 – 6,0 m;
- 2) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej (obustronnie od osi sieci):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 300 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
 - c) o średnicy większej niż Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłej;
- 4) strefy techniczne wzdłuż gazociągów, kabli energetycznych, telekomunikacyjnych i innych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania stref technicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu strefy w sposób umożliwiający zapewnienie służebności dostępu oraz prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się, w uzgodnieniu z gestorem sieci, lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczeństwo istniejącej sieci i lokalizowanego obiektu.

§ 16. 1. Ustala się strefę ochronną od terenów zamkniętych (obszar położony poza granicami planu), oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania w strefie, o której mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) nasadzeń zieleni, z wyjątkiem nawierzchni trawiastych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają:

- 1) ulice układu podstawowego: Kopernika (1KD-G) i Składowa (KD-Z) - położona poza obszarem planu;
 - 2) ulice układu obsługującego: Wojsk Ochrony Pogranicza (2KD-L), Bema (KD-L) – położona poza obszarem planu, ulica 3KD-D i projektowana 4KD-D.
2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego.

§ 18. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne ulic (dróg publicznych), oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KD-G – Kopernika – droga powiatowa, ulica główna o szerokości w liniach rozgraniczających 28,0 m, z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa;
- 2) 2KD-L – Wojsk Ochrony Pogranicza – droga gminna, ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,0 m do 24,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 3) 3KD-D – droga gminna ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 16,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 4) 4KD-D – projektowana – droga gminna, ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

2. Szczegółowy przebieg jezdni, ścieżek rowerowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych – do uściślenia w projektach budowlanych.

§ 19. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym 20% miejsc postojowych należy zrealizować w formie ogólnodostępnej;
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) administracja – 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) inne niż wymienione w lit. a i b – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) zabudowa produkcyjna – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 4) składy, magazyny – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz 20 – 40 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) ogrody działkowe – 15 miejsc postojowych na 100 działek.

2. W przypadkach szczególnych, dla funkcji nie wymienionych w ust. 1, liczbę miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.

3. Do bilansu miejsc postojowych nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

§ 20. Dla terenów, o których mowa w § 18, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejscowej oraz infrastruktury zlokalizowanej w drogach publicznych

§ 21. Ustala się następujące zasady lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejscowej w drogach publicznych i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury – zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 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) realizowanie przejść poprzecznych infrastruktury technicznej przez koryto rzeki Bażantarki – pod dnem rzeki, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację infrastruktury na innych terenach, w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- b) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu sieci ogólnomiejskich, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów planowanych sieci,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- d) realizację przejść poprzecznych nad rzeką Bażantarką, z uwzględnieniem potencjalnych terenów zalewowych i przewidywanych wysokich stanów wody (w zakresie określonym w przepisach odrębnych) oraz powiązaniem z innymi elementami zagospodarowania terenu (np. mostami, kładkami).

§ 22. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie zasady, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest miejska sieć wodociągowa, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu,
- b) stosowanie bezpośredniego zasilania odbiorców w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej Dn 800 mm w ulicy Kopernika, Dn 250 mm w ulicy Składowej oraz z istniejących i projektowanych rozdzielczych miejskich sieci wodociągowych w ulicach sąsiednich,
- c) uwzględnienie przebiegu magistrali wodociągowej w ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji zgodnie z § 21;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, określone w przepisach odrębnych,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie zasady, że podstawowym odbiornikiem ścieków jest miejska sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu,
- b) stosowanie bezpośredniego odprowadzenia ścieków do kolektora sanitarnego Dn 0,6 m w ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza, Dn 0,5 m przebiegającego od ulicy Bema wzdłuż rzeki Bażantarki do ulicy Składowej, kanału sanitarnego Dn 0,6 m – Dn 0,25 m w ulicy Składowej, kanału sanitarnego Dn 0,3 m w ulicy Bema oraz do istniejących i projektowanych miejskich sieci kanalizacyjnych w ulicach sąsiednich;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach odrębnych.

§ 24. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie zasady, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest grunt przy wykorzystaniu systemów retencji, rzeka Biała lub rzeka Bażantarka, za pośrednictwem zbiorników retencyjnych, cieków i rowów wodnych oraz sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu,

b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych (z terenów dróg, parkingów oraz obszarów produkcyjno – usługowych i innych zanieczyszczonych – układ brudny):

- do gruntu i cieków wodnych wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach,
- do systemów kanalizacyjnych określonych w pkt 2,

c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia – układ czysty) bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych lub systemów kanalizacyjnych określonych w pkt 2;

2) dopuszcza się:

a) bezpośrednie odprowadzenie wód opadowych do kolektora zbiorczego Dn 1,0 m w ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza, kanału deszczowego Dn 0,6 m w ulicy Bema, kanału deszczowego Dn 0,6 m w ulicy Pogodnej, kanału deszczowego Dn 0,5 m – 1,0 m w ulicy Składowej oraz do istniejących i projektowanych miejskich sieci kanalizacyjnych w ulicach sąsiednich,

b) odprowadzenie wód opadowych do innych systemów kanalizacji deszczowej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzenia wód opadowych, określone w przepisach odrębnych,

c) odprowadzenie wód opadowych do indywidualnego systemu odprowadzania wód opadowych.

§ 25. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się:

a) stosowanie zasady, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w ciepło są miejskie sieci ciepłownicze – wodna i parowa – doprowadzające energię ze źródeł położonych poza obszarem objętym planem, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu,

b) stosowanie bezpośredniego doprowadzenia ciepła z miejskiej sieci cieplnej 2Dn 500 mm wzdłuż ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza, 2Dn 300 mm wzdłuż ulicy Bema, 2Dn 300 mm, 2Dn 250 mm i Dn 200 mm w ulicy Składowej;

2) dopuszcza się:

a) korzystanie z innych systemów służących do przesyłania energii zgodnie z zasadami określonymi w § 21,

b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:

- odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- spalania gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu,
- paliw stałych na terenach 1U, 2P,U, 3P,U i 4P,U,UC, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

§ 26. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) nakazuje się:

a) stosowanie zasady, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w gaz jest miejska sieć gazowa, zasilana z systemu gazowniczego poza obszarem objętym planem,

b) stosowanie bezpośredniego doprowadzenia gazu z miejskiej sieci gazowej Dn 150 mm w ulicy Bema, Dn 200 mm w ulicy Składowej i Pogodnej;

2) dopuszcza się:

a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz, określone w przepisach odrębnych,

b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie zasady zasilania w energię elektryczną odbiorców z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-5 (poza obszarem planu) za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 879, 150, 1127, 769, 1240, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania oraz projektowanych stacji transformatorowych,
- c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych z istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu sieci rozdzielczej SN osiedla,
- d) bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej ze stacji transformatorowych istniejących i projektowanych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych niskiego napięcia,
- e) docelową likwidację istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia i zastąpienie ich liniami kablowymi;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach określonego terenu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny).

§ 28. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) nakazuje się:

- a) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych w oparciu o istniejące i projektowane sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
- b) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
- c) obsługę telefonii bezprzewodowej – ze stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu oraz stacji projektowanych;

2) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii cyfrowej na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2P,U, 3P,U i 4P,U,UC.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. Tereny, których zagospodarowanie jest niezgodne z ustalonym w planie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symblem 1U przeznaczony jest pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

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

3. W projektowanej zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust. 1 należy uwzględnić lokalizację dominanty przestrzennej akcentującej narożnik u zbiegu ulic Kopernika i Składowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, wyłącznie jako towarzyszącej funkcji podstawowej, w postaci wbudowanego lokalu mieszkalnego, służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli, użytkowników lub pracowników, przy czym powierzchnia lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 100 m².

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji usług z zakresu użyteczności publicznej takich, jak: oświaty, wychowania, opieki społecznej i socjalnej.

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

- 1) powierzchnia zabudowy - maksimum 60% terenu inwestycji;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 10% terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 25 m;
- 4) geometria dachów – dachy płaskie;
- 5) obsługa komunikacyjna – od ulic Składowej i Kopernika, przy wykorzystaniu istniejących zjazdów;
- 6) lokalizacja miejsc postojowych – zgodnie z ustaleniami § 19.

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

§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2P,U i 3P,U przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, wyłącznie jako towarzyszącej funkcji podstawowej, w postaci wbudowanego lokalu mieszkalnego, służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli, użytkowników lub pracowników, przy czym powierzchnia lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 100 m².

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji usług z zakresu użyteczności publicznej takich, jak: oświaty, wychowania, opieki społecznej i socjalnej.

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

- 1) powierzchnia zabudowy - maksimum 60 % terenu inwestycji;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 10 % terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 25 m;
- 4) geometria dachów – dachy płaskie;
- 5) obsługa komunikacyjna – od istniejących ulic miejskich;
- 6) lokalizacja miejsc postojowych – zgodnie z ustaleniami § 19.

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, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

§ 32. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4P,U,UC przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, wyłącznie jako towarzyszącej funkcji podstawowej, w postaci wbudowanego lokalu mieszkalnego, służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli, użytkowników lub pracowników, przy czym powierzchnia lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 100 m².

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji usług z zakresu użyteczności publicznej takich, jak: oświaty, wychowania, opieki społecznej i socjalnej.

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

- 1) powierzchnia zabudowy - maksimum 60% terenu inwestycji;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 5% terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 25 m;
- 4) geometria dachów – dachy płaskie;
- 5) lokalizacja miejsc postojowych – zgodnie z ustaleniami § 19.

6. 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, ponieważ nie przewiduje się wzrostu jego wartości z tego tytułu.

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5C przeznacza się pod urządzenia ciepłownicze.

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) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, budowli i urządzeń towarzyszących, związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od istniejących ulic miejskich.

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, ponieważ nie przewiduje się wzrostu jego wartości z tego tytułu.

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6ZD przeznacza się pod ogrody działkowe wraz z 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) zakazuje się:
 - a) realizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) lokalizacji nośników reklamy, z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji dotyczących działalności ogrodów działkowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) altan i obiektów gospodarczych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiektów i urządzeń budowlanych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników działki i służących zapewnieniu funkcjonowania ogrodu przy zachowaniu następujących parametrów:

- wysokość zabudowy – maksimum 10 m,
- powierzchnia zabudowy – maksimum 250 m² na całym terenie,
- dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ,

c) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;

3) obsługa komunikacyjna - od ulic Bema i Wojsk Ochrony Pogranicza;

4) lokalizacja miejsc postojowych - zgodnie z ustaleniami § 19.

4. Istniejący na terenie, o którym mowa w ust. 1, budynek mieszkalny jednorodzinny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz zakazem sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

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, ponieważ nie przewiduje się wzrostu jego wartości z tego tytułu.

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MU przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej z zakresu użyteczności publicznej, jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej, w formie wbudowanej, dobudowanej lub jako samodzielny budynek wolno stojący, w tym np. przedszkole, żłobek, obiekty kultury, administracji, handlu itp.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, występują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami § 16.

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

- 1) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) lokalizacji garaży wolno stojących o ilości miejsc garażowych mniejszej niż 10;
- 3) wznoszenia ogrodzeń, ograniczających możliwość korzystania z ogólnodostępnych ciągów pieszych i zieleni rekreacyjnej.

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

- 1) powierzchnia zabudowy - maksimum 35% terenu inwestycji;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 25% terenu inwestycji (do bilansu nie wlicza się terenu zieleni urządzonej, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu);
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum cztery kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem lokalnych dominant do siedmiu kondygnacji nadziemnych na powierzchni nieprzekraczającej 25% powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej na obszarze wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego oraz literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-Ł – maksimum cztery kondygnacje nadziemne;
- 5) wysokość zabudowy usługowej – maksimum dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie;
- 7) obsługa komunikacyjna – od ulicy Bema i projektowanego dojazdu (4KD-D) od ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza;

8) lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 19.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania zieleni urządzonej, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu:

1) zachowaniu i ochronie podlegają następujące elementy i formy zagospodarowania:

- a) istniejąca strzelnica ziemna,
- b) istniejący staw wraz z biologiczną obudową brzegów;

2) dopuszcza się następujące formy zagospodarowania:

- a) przebudowę istniejącego drzewostanu i struktury szaty roślinnej oraz prowadzenie cięć pielęgnacyjnych i zabiegów gospodarczych,
- b) lokalizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- c) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury (np. place, miejsca zorganizowanego wypoczynku z urządzeniami sportowymi, ławki kosze na odpadki, elementy oświetleniowe itp.),
- d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej, związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) lokalizacji budowli takich jak maszty i wieże telefonii,
- c) lokalizacji nośników reklamowych, z wyjątkiem elementów SIMB,
- d) prowadzenia prac ziemnych niszczących pokrywą glebową i roślinność oraz ukształtowanie terenu, z wyjątkiem określonych w pkt 2.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania istniejącego szpaleru drzew iglastych, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu:

1) nakazuje się utrzymanie terenu biologicznie czynnego o promieniu minimum 2,50 m wokół pnia drzewa lub w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie cięć pielęgnacyjnych i zabiegów gospodarczych,
- b) wycinkę drzew istniejących wyłącznie ze względu na konieczność realizacji niezbędnych rozwiązań infrastruktury technicznej i drogowej, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi i mienia.

9. 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, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

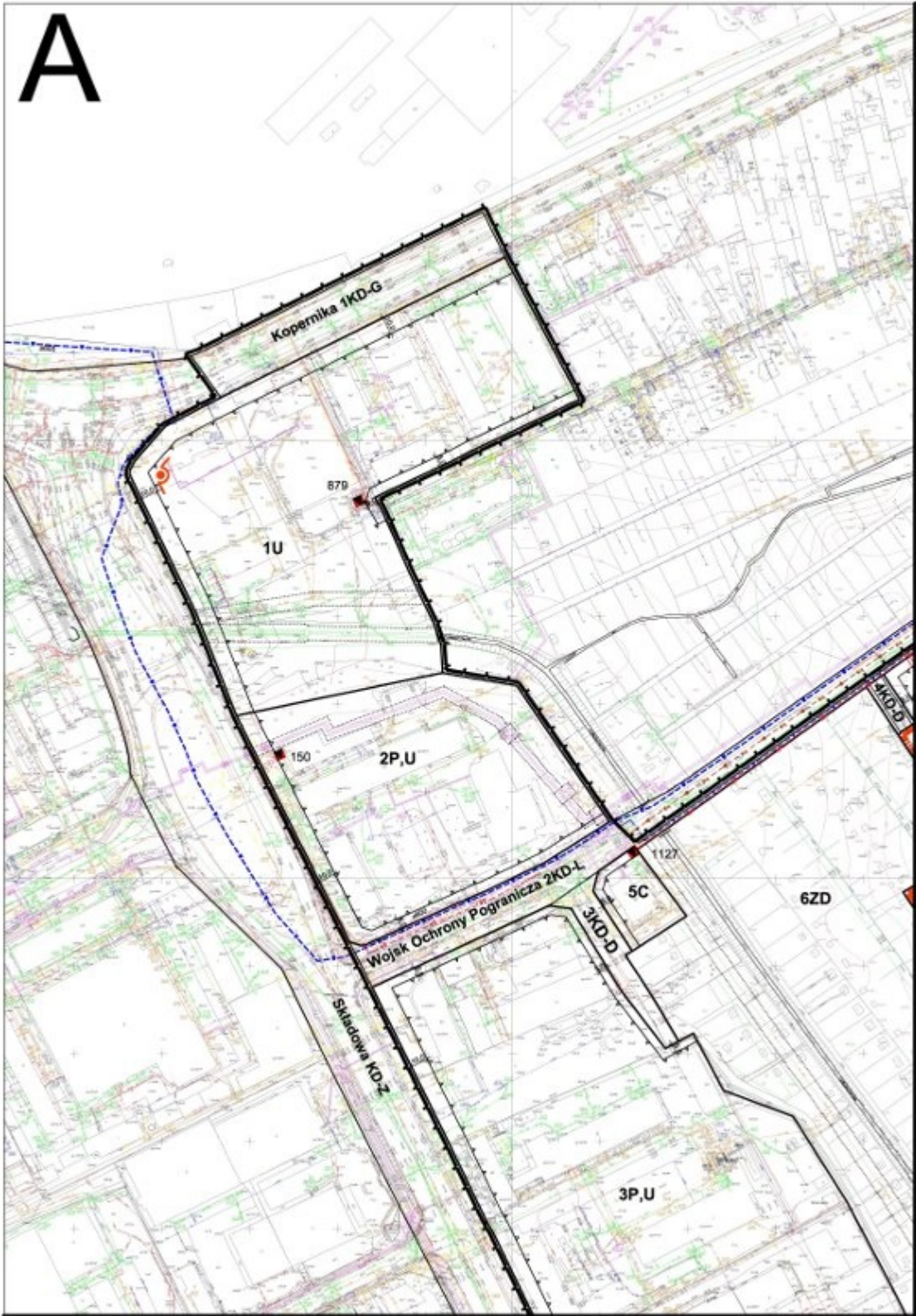
§ 36. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr LXII/768/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 23 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (rejon ulic Składowej, Pogodnej, Bema i Kopernika) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 281, poz. 2792).

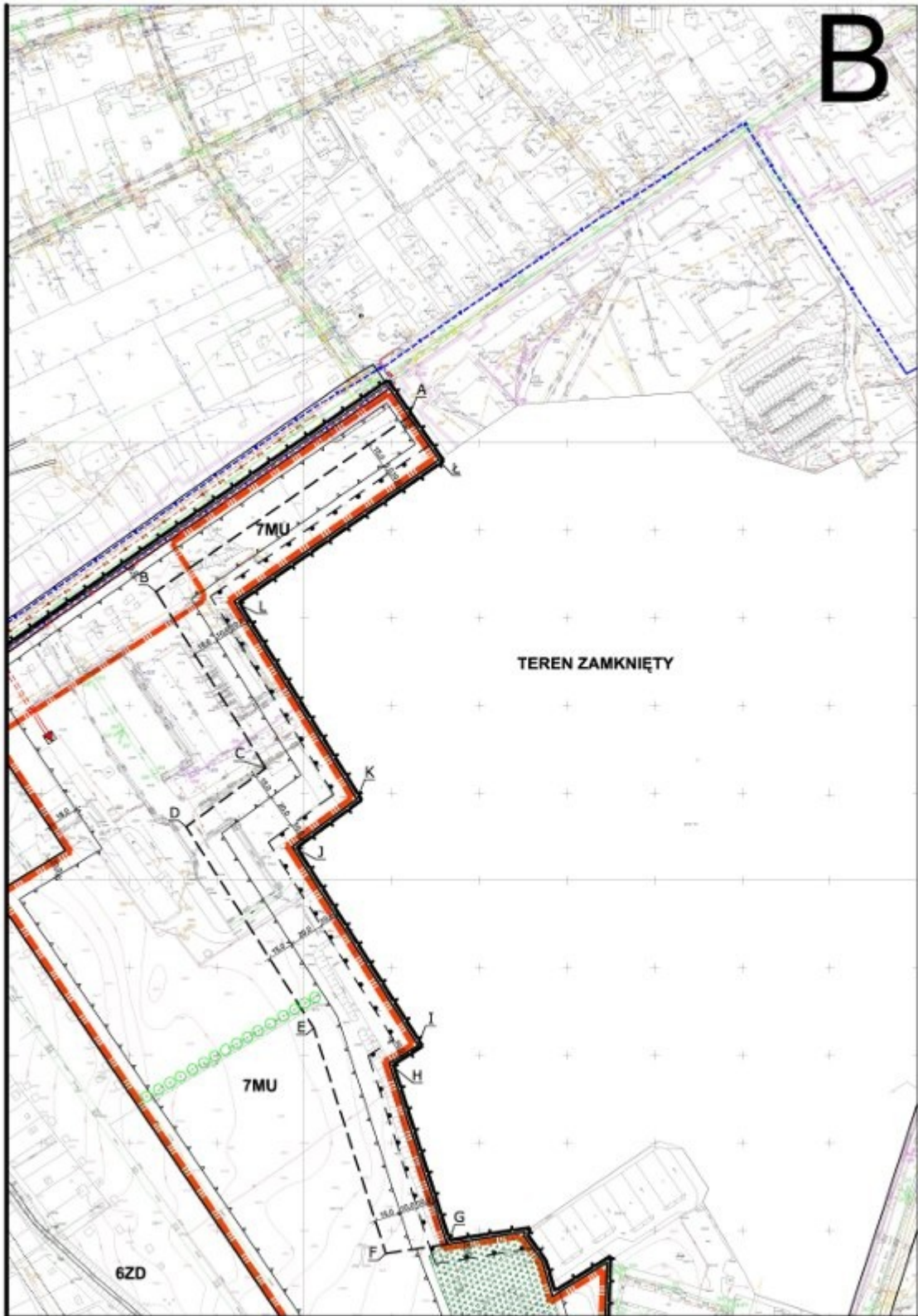
§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

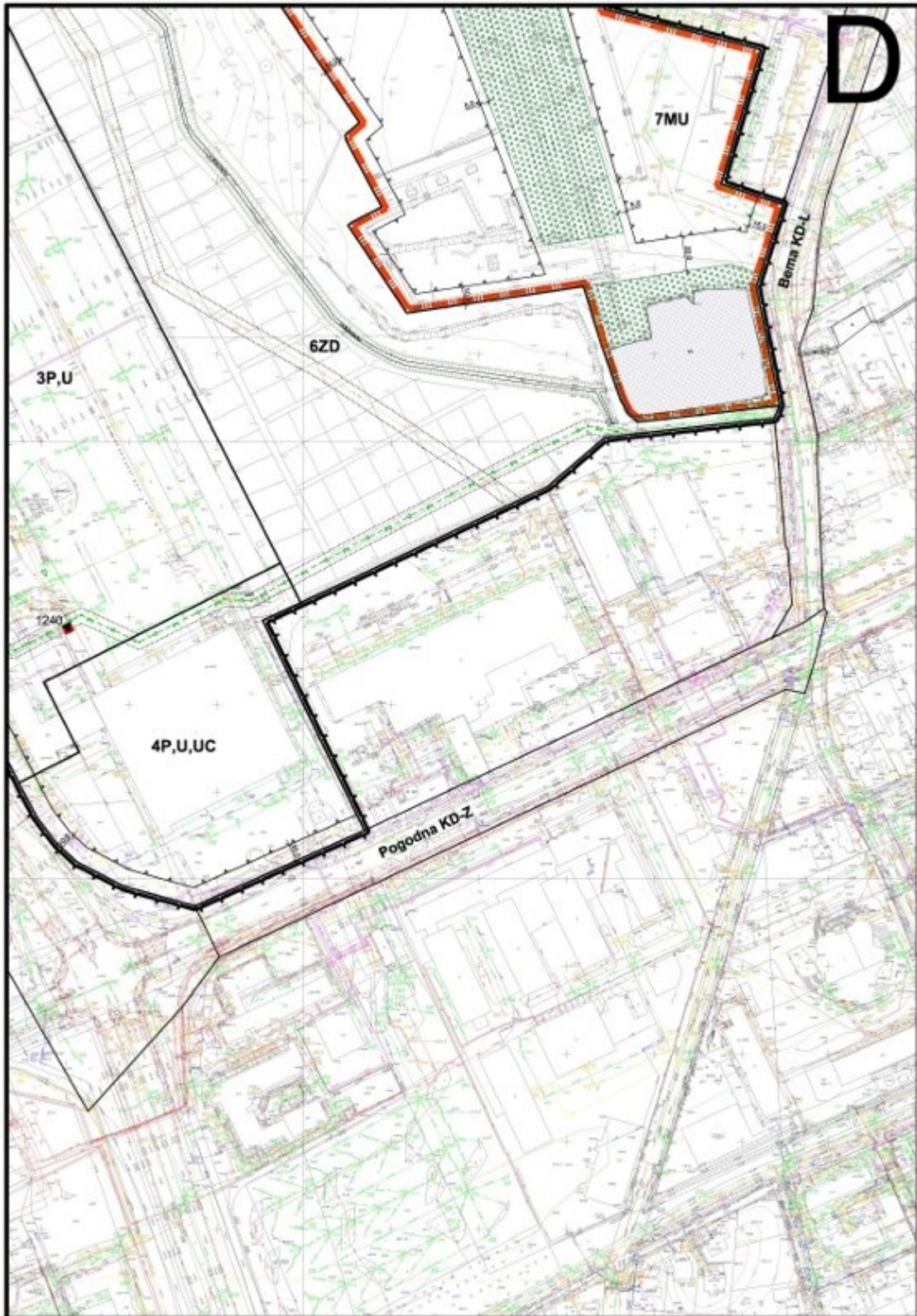
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Włodzimierz Leszek







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVI/724/10

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 31 maja 2010 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz art. 42 pkt 1 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. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami) nie uwzględnia się w całości następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza) wniesionych przez:

- 1) Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości Nr 100B przy ul. Bema w Białymstoku dotyczących:
 - a) zmiany zapisu § 6 projektu uchwały, dopuszczającego sytuowanie ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki, gdyż działka znajduje się od strony południowej i bliskość budynku wpłynie na zacienianie budynku istniejącego,
 - b) uwzględnienia w ustaleniach planu możliwości wzniesienia ogrodzenia po granicy działek 220/3 i 220/5,
 - c) konieczności przebudowy kanalizacji sanitarnej, ponieważ obecna często się zatyka,
 - d) umożliwienia wglądu do dokumentacji, na podstawie której wydawane będzie pozwolenie na zabudowę tego terenu przed jej rozpoczęciem;
- 2) Pana Rafała Kosno (Stowarzyszenie Federacja Zielonych w Białymstoku), dotyczących:
 - a) wykonania dróg rowerowych przy przebudowie i modernizacji ulic ze względu na bezpieczeństwo,
 - b) ochrony istniejących terenów zielonych przed zabudową i dewastacją oraz zaprojektowania i wykonania nowych w postaci np. zieleńców, parków, trawników itp.,
 - c) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, które powinny podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko z udziałem społecznym i z powiadomieniem mieszkańców.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVI/724/10
Rady Miejskiej Białegostoku
z dnia 31 maja 2010 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza) 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. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Białystok:

- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- sieci ciepłej,
- sieci wodociągowej,
- oświetlenia ulic,
- nawierzchni dróg i innych powierzchni utwardzonych na terenach należących do Gminy Białystok.

Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz przy współudziale gestorów sieci i inwestorów prywatnych.