

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 22,86 ha, ograniczony ulicami: Południową, Horodniańską, Kawaleryjską i Witolda Sławińskiego.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) **załącznik Nr 3** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;
- 4) **załącznik Nr 4** – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w kierunku ulicy, sąsiednich działek lub terenów, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 15) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 17) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 19) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 20) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 21) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;

- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne oraz nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - e) wiatrołapów, klatek schodowych, przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenie terenu wpisanego do rejestru zabytków oraz wartościowych drzew wskazanych do zachowania.

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

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

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) **E** – infrastruktura techniczna elektroenergetyczna;
- 4) **IT** – infrastruktura techniczna;
- 5) **U** – zabudowa usługowa;
- 6) **KD** – drogi publiczne;
- 7) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 8) **KP** – wydzielone ciągi piesze.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

**§ 6. 1.** Ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem: **§ 33 ust. 3, § 34 ust. 3, § 36 ust. 3 i § 43 ust. 3.**

2. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (w tym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) od strony przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji:

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów (lokalizowanych na terenach przeznaczonych pod usługi / w bezpośrednim sąsiedztwie budynku usługowego – maksimum jeden paczkomat na teren).

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

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,

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

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

**2. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków**, t.j. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach budynków.

**3. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego** zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 14**;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
  - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
  - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
  - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. sosen, lip, klonów, dębu i brzozy oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

- a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

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

**§ 10. 1. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się:**

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** oraz **20MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **19U,MW, 21MN,U, 22MN,U, 23MN,U** oraz **24MW,U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **18MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

2. Na terenach o symbolach: **1U, 13U, 14U, 15IT, 16E, 17E** oraz **na terenach dróg publicznych i wewnętrznych** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest teren wpisany do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Podlaskiego decyzją WKZ-5340/4/95 z dnia 25 października 1995 r. nr rejestru 806 - zespół koszar dawnego 10 Pułku Ułanów Litewskich, oznaczony odpowiednio na rysunku.

2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

**§ 12.** W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 13. 1.** Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz wydzielony ciąg pieszy.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
  - b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
  - d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - e) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,

- f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - h) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania,
  - i) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się:
- a) budowy budynków,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

## **Rozdział 5.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.**

§ 14. 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**

- § 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

## **Rozdział 7.**

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

§ 16. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych (w tym drzew), a także: reklam, instalacji i urządzeń technicznych (w tym masztów, anten) umieszczanych na obiektach budowlanych do rzędnej 196 m n.p.m.

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

- 1) stacji paliw płynnych i gazowych;
- 2) lakierni;
- 3) myjni samochodowych z wyłączeniem terenu 13U;
- 4) stacji obsługi i kontroli pojazdów, warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych, z wyłączeniem istniejących na części terenów 5MN, 9MN oraz 10MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych „A”;
- 5) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 6) usług pogrzebowych;
- 7) spopielarni zwłok;
- 8) usług wyrobu trumien i nagrobków;
- 9) spalarni odpadów;
- 10) garaży typu „blaszak”;

- 11) obiektów budowlanych oraz ich rozbudowy, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 12) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 13 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
  - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
  - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
    - dla przewodów izolowanych – 5 m,
    - dla przewodów nieizolowanych – 7 m.

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

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

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

**§ 19. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:**

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków):
  - a) mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
  - b) zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
  - c) usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. S. Dubois 18 (poza granicami planu) oraz projektowanej na terenie 1U;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowaną przy ul. Pułaskiego 25 (poza granicami planu) oraz projektowanej na terenie 1U;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Kawaleryjską i W. Sławińskiego;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych SN/nN do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 20. 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

#### § 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) 1KD-L (ul. Południowa), 2KD-L (ul. Horodniańska), 3KD-L (ul. Kawaleryjska), 4KD-D (ul. Braterska), 5KD-D (ul. Wspólna), 6KD-D (ul. Gen. J. Sowińskiego), 7KD-D (ul. Nowa), 8KD-D (ul. Emilii Plater), 9KD-D (ul. Pajęcza), 10KD-D (ul. Mrówcza), 11.1KD-D (ul. Grażyny), 11.2KD-D (ul. Grażyny), 11.3KD-D (ul. Grażyny), 12KD-D (ul. Pszczela), 13KD-D (ul. Pancerna), 14KD-D (ul. Kawaleryjska), 15KD-D (ul. Zapiecek), 16KD-D (ul. Kominek) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) od 17KDW do 24KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną;

3) 25KP przeznacza się pod ciąg pieszy wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) ulice układu obsługującego: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11.1KD-D, 11.2KD-D, 11.3KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D;

2) drogi wewnętrzne: od 17KDW do 24KDW;

3) ciąg pieszy 25KP.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

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

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

b) 2KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy część terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zagospodarowanie z uwzględnieniem **ust. 6**,

c) 3KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,

d) od 4KD-D do 16KD-D – ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

2) wewnętrznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, od 17KDW do 24KDW;

3) ciąg pieszy, o którym mowa w **ust. 1 pkt 3**, 25KP.

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

6. W zakresie zagospodarowania terenu w linach rozgraniczających ulicy 2KD-L (ul. Horodniańska) wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” (zieleni urządzonej):

1) ustala się:

a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 70 %,

b) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- poprzez wkomponowanie istniejących zadrzewień,

- wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności;

2) dopuszcza się:

a) budowę nawierzchni utwardzonych (ścieżek) w nawiązaniu do zagospodarowania terenów sąsiednich,

b) lokalizację małej architektury, oświetlenia, murków i akcentów plastycznych, itp.

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

§ 22. 1. Ustala się, **z zastrzeżeniem ust. 2**, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) zamieszkanie zbiorowe – 10 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - e) szkoły, przedszkola, żłobki – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - f) opieka zdrowotna – 5 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.

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

## **Rozdział 9.**

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

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

- 1) ustala się:
  - a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
  - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się:
  - a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit b - e,
  - b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
  - c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
  - d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
  - e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

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

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach: 3KD-L Kawaleryjska (głównie poza granicami planu), 1KD-L (Południowa), 2KD-L (Horodniańska), 15KD-D (Zapiecek), 7KD-D (Nowa) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: W. Sławińskiego (poza granicami planu), 8KD-D (Emilii Plater), 15KD-D (Zapiecek), 7KD-D (Nowa), 1KD-L (Południowa) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

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

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust 1 pkt 14,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: W. Sławińskiego (poza granicami planu), 8KD-D (Emilii Plater), 5KD-D (Wspólna), 1KD-L (Południowa), 15KD-D (Zapiecek) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

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

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

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejских sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy W. Sławińskiego (poza granicami planu), ul. Kawaleryjskiej (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

- a) innych ogólnomiejских systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
- b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

#### **§ 28. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: 1KD-L (Południowa), 2KD-L (Horodniańska), 7KD-D (Nowa) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

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

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej WN/SN RPZ-5 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV poprzez istniejącą na terenie opracowania rozdzielnię sieciową 15/15KV RS-10 Nowe Miasto,
- b) zasilanie istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii napowietrzno-kablowych i kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości stacji transformatorowych 15/04 kV i linii kablowych w granicach planu,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.**

#### **§ 30. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:**

- 1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych, linii przyłączy napowietrznych;
- 2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach) z wyłączeniem terenu o symbolu **15IT**.

### **Rozdział 10.**

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

**§ 31.** 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

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

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

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 50 %,

- na pozostałej części terenu – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 13 m,

e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 22 ust. 2,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 22 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

5. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,

b) zachowanie istniejącego starodrzewu i wkomponowanie go w projekcie zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem **pkt 3**,

c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające standardy projektowania, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) placów zabaw i miejsc rekreacji,

b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz niezbędnych dojazdów,

c) terenowych urządzeń sportowych,

d) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

f) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”);

3) dopuszcza się wycinkę istniejących drzew w zakresie niezbędnym do realizacji: placów zabaw, miejsc rekreacji, terenowych urządzeń sportowych oraz dojazdów;

4) zakazuje się budowy budynków.

6. Projekt nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) na części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonej „ZP” ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent);
- 2) na pozostałej części terenu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 33. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się istniejącą zabudowę usługową.

3. Na części terenu **2MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,

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

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **2MN, 3MN, 7MN** – minimum 25 %,

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **6MN, 8MN** – minimum 35 %,

- w przypadku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługową – minimum 15 %,

d) wysokość budynków, z **zastrzeżeniem lit. e**:

- na części terenu **7MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 12 m,

- na pozostałej części terenu **7MN** – maksimum 10 m,

- na terenach **2MN, 3MN, 6MN, 8MN** – maksimum 10 m,

e) wysokość wolno stojących budynków gospodarczych, garaży, wiat – maksimum 5 m,

f) dachy:

- na terenie **2MN** – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

- na terenach **3MN, 6MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,

- na części terenu **7MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – płaskie,

- na pozostałej części terenu **7MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,

- na terenie **8MN** – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

g) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 22 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;

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

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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).

**§ 34. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4MN, 5MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się istniejącą zabudowę usługową.

3. Na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „C” dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – maksimum 30 %,
- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” – maksimum 36 %,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – maksimum 45 %,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” – maksimum 40 %,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „C” – maksimum 55 %,
- na pozostałej części terenu **5MN** – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – od 0 do 0,9,
- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” – od 0 do 1,1,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” – od 0 do 1,2,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „C” – od 0 do 1,1,
- na pozostałej części terenu **5MN** – od 0 do 0,9,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 25 %,
- w przypadku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługową – minimum 15 %,

d) wysokość budynków, **z zastrzeżeniem lit. e**:

- na terenie **4MN** – maksimum 10 m,
- na części terenu **5MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” – maksimum 12 m,
- na pozostałej części terenu **5MN** – maksimum 10 m,

e) wysokość wolno stojących budynków gospodarczych, garaży, wiat – maksimum 5 m,

f) dachy:

- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „A” – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- na części terenu **4MN** wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
- na częściach terenu **5MN** wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „A” i „B” – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
- na pozostałej części terenu **5MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,

g) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 22 **ust. 2**,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 22 **ust. 1**;

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

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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).

**§ 35.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się istniejącą zabudowę usługową.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu **9MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 40 %,
- na pozostałej części terenu **9MN** – maksimum 35 %,

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

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 35 %,
- w przypadku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługową – minimum 15 %,

d) wysokość budynków, z **zastrzeżeniem lit. e** – maksimum 10 m,

e) wysokość wolno stojących budynków gospodarczych, garaży, wiat – maksimum 5 m,

f) dachy:

- na części terenu **9MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – płaskie i symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
- na pozostałej części terenu **9MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,

g) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 22 ust. 2**,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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).

**§ 36.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **10MN**, **11MN**, **12MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zabudowę usługową:

1) na częściach terenu **10MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B”;

2) na częściach terenów **11MN**, **12MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C”.

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej:

1) na częściach terenu **11MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”;

2) na części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie **10MN** oraz na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 30 %,
- na częściach terenu **11MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – maksimum 40 %,
- na części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 55 %,
- na częściach terenu **12MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- na terenie **10MN** oraz na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 0,9,
- na częściach terenu **11MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – od 0 do 1,2,
- na części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 0 do 1,6,
- na częściach terenu **12MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – od 0 do 0,9,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **11MN** oraz części terenu **12MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 25 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **10MN** oraz na częściach terenu **12MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”, „C” – minimum 35 %,
- w przypadku zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – minimum 15 %,

d) wysokość budynków, **z zastrzeżeniem lit. e:**

- na częściach terenu **11MN** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” – maksimum 12 m,
- na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” oraz na terenie **10MN** i **12MN** – maksimum 10 m,

e) wysokość wolno stojących budynków gospodarczych, garaży, wiat – maksimum 5 m,

f) dachy:

- na części terenu **11MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – płaskie,
- na pozostałej części terenu **11MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- na terenach **10MN**, **12MN** – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

g) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 22 ust. 2,
- dla nowej zabudowy – zgodnie z § 22 ust. 1;

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

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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).

**§ 37. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **13U** i **14U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 10 m,
- e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
- f) miejsca postojowe:
  - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 22 ust. 2,
  - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 22 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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).

**§ 38.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15IT** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną**.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, do zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych.

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

**§ 39.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **16E**, **17E** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, do zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg publicznych.

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

**§ 40.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
- f) miejsca postojowe:
  - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 22 ust. 2,
  - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 22 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

**§ 41.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19U,MW** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 2,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w przypadku zabudowy usługowej – minimum 15 %,

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 15 m,

e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 22 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

**§ 42.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

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

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,

d) wysokość budynków, **z zastrzeżeniem lit. e** – maksimum 12 m,

e) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, wiat – maksimum 5 m,

f) dachy:

- na części terenu **20MN** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

- na pozostałej części terenu **20MN** – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,

g) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 22 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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).

**§ 43.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **21MN,U**, **22MN,U**, **23MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Dopuszcza się zabudowę usługową na częściach terenów, o których mowa w ust. 1. wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” oraz istniejącą zabudowę usługową na pozostałej części terenów.

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej na terenie **21MN,U** oraz częściach terenów **22MN,U** i **23MN,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”.

4. Dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na części terenu **22MN,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- na terenie **21MN,U** - od 0 do 1,6,

- na częściach terenów **22MN,U**, **23MN,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” - od 0 do 1,6,

- na pozostałej części terenów **22MN,U**, **23MN,U** - od 0 do 1,2,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na częściach terenów **21MN,U**, **22MN,U**, **23MN,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 15%,

- na pozostałej części terenów **21MN,U**, **22MN,U**, **23MN,U** – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na terenach **21MN,U** oraz **22MN,U** – maksimum 12 m,

- na częściach terenu **23MN,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 13 m,

- na pozostałej części terenu **23MN,U** – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 22 ust. 2**,

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;

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

7. Dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej:

- budynków na terenie **21MN,U** oraz na częściach terenów **22MN,U** i **23MN,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”,

- parterowych budynków garażowych i gospodarczych na pozostałej części terenów **22MN,U** i **23MN,U**.

8. 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 **24MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 13 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe:
  - dla zabudowy istniejącej – zgodnie z § 22 ust. 2,
  - dla nowej zabudowy – zgodnie z § 22 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 46.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące uchwały:

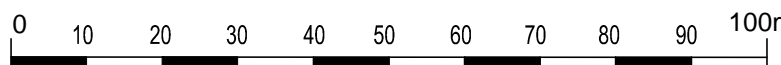
- 1) Nr LIX/592/97 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku (rejon ulicy Zapiecek) (Dz. Urz. W. Białostockiego Nr 23, poz. 111 z 1997 r.);
- 2) Nr XLVII/554/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kawaleryjskie w Białymstoku (rejon ulic: Krętej, Pułaskiego i Horodniańskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 227, poz. 2538 z 2005 r.).

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

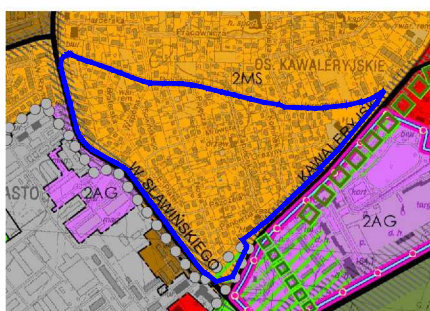
PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLI KAWALERYJSKIE  
I NOWE MIASTO W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC WITOLDA SŁAWIŃSKIEGO I KAWALERYJSKIEJ  
skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁEGOSTOKU  
RYSUNEK UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XXII/165/19  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK Z DNIA 18 CZERWCA 2019 R.



SKALA 1 : 20 000



OZNACZENIA

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

- 1ZP** Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu  
(1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- MS** Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
- OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**
- Wspomagający system przyrodniczy
- Łączniki systemu przyrodniczego

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- L - lokalne (ważniejsze)
- Korytarze ulic

INNE OZNACZENIA

- Tereny zamknięte pozostałe

OZNACZENIA:	
	- WYRÓŻNIK GRAFICZNY OBSZARU
	- RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	- LINIE ZABUDOWY NIEPRZECIEKALNE
	- NIEPRZECIEKALNE LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	- PROJEKTOWANE JEZDNI
	- ISTN. STACJA TRANSFORMATOROWA
	- WARTOŚCIOWE DRZEWA DO ZACHOWANIA
	- TEREN WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z GRANICĄ
	- PRZEZNACZENIE TERENÓW:
	<b>U</b> - ZABUDOWA USŁUGOWA
	<b>MN</b> - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	<b>MW</b> - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
	<b>E</b> - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA ELEKTROENERGETYCZNA
	<b>IT</b> - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
	<b>KP</b> - WYDZIELONE CIĄGI PIESZE
	<b>KD</b> - DROGI PUBLICZNE
	<b>KDW</b> - DROGI WEWNĘTRZNE
	<b>A</b> - LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBELEM
	<b>ZP</b> - WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE "ZP" - ZIELEN URZĄDZONA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2022 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego  
i Kawaleryjskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2021 r. poz. 2373, z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2022 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej 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 2021 r. poz. 741 ze zmianami) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVI/523/21 Rady Miasta Białystok z dnia 22 lutego 2021 r.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała z konieczności:

- ustalenia prawidłowych relacji przestrzennych, w tym parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania, z uwzględnieniem charakteru i gabarytów zabudowy istniejącej osiedla Kawaleryjskie,
- utrzymania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji dominującej,
- ustalenia zasad lokalizacji zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz zakresu przekształceń zabudowy istniejącej,
- określenia zasad kształtowania i uzupełnień zabudowy,
- określenia zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej, ochrony wartościowego drzewostanu oraz ustalenia zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych.

Przedmiotowy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, a także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby sporządzenia planu obejmującego przedmiotowy obszar w I i II etapie przewidzianych opracowań. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu opracowywanie pozostałych planów miejscowych w granicach miasta. Przeprowadzona weryfikacja wykazała taką konieczność. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Na części przedmiotowego obszaru obowiązują: zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku (rejon ulicy Zapiecek) uchwalona uchwałą Nr LIX/592/97 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 października 1997 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Kawaleryjskie w Białymstoku (rejon ulic: Krętej, Pułaskiego i Horodniańskiej) uchwalony uchwałą Nr XLVII/554/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 września 2005 r. Pozostała część obszaru nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni ok. 22,86 ha ograniczony ulicami: Południową, Horodniańską, Kawaleryjską i Witolda Sławińskiego, który jest już zainwestowany i zagospodarowany przeważnie zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz w mniejszym stopniu zabudową usługową. W ramach zabudowy mieszkaniowej funkcjonują trzy budynki mieszkalne wielorodzinne.

W projekcie planu zachowano stan zagospodarowania, tj. przede wszystkim zabudowę mieszkaniową jednorodziną uzupełnioną zabudową usługową. Uwzględniono także istniejącą zabudowę wielorodziną na części terenu 22MN,U wyznaczonej linią wydzielania wewnętrznego „B” i terenach 18MW, 24MW,U oraz istniejącą zabudowę usługową z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 19U,MW. Pozostałe tereny zostały przeznaczone pod: obiekty infrastruktury technicznej (15IT) i infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną (16E, 17E). W projekcie planu ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy oraz określono dopuszczalny zakres przekształceń zabudowy istniejącej. Wysokość nowej zabudowy jest kształtowana z uwzględnieniem i w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej na tym obszarze, przy czym zabudowę o wyższej wysokości dopuszczono bezpośrednio wzdłuż ulicy Kawaleryjskiej.

Zwarty, większy powierzchniowo teren zieleni urządzonej na terenie 1U wyznaczono linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” i określono zasady zagospodarowania, m.in. wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w docelowe zagospodarowanie i minimum 50 % powierzchni w formie biologicznie czynnej. Ta część terenu została wyłączona spod zabudowy.

Istniejący drzewostan zwaloryzowano, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na projekcie rysunku planu.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod zieleni urządzonej oraz infrastrukturę techniczną również ustalono w wysokości 0 %, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości tych nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

W trakcie prowadzonego opracowania usunięto z tekstu i rysunku projektu planu ustalenia dotyczące budynku ewidencyjnego (dom, ul. Kawalerska 64) w związku z wyłączeniem karty adresowej zabytku nieruchomego z gminnej ewidencji zabytków Miasta Białystok - Zarządzenie nr 1037/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 grudnia 2021 r.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem planu oznaczony został jako:

2MS – Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności. Na tym terenie funkcja podstawowa to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie). Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 2MS:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej do 6 lokali mieszkalnych o różnych formach i różnej intensywności (obiekty wolno stojące, bliźniacze, szeregowe, atrialne, wille miejskie) oraz niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m.in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia),

- intensyfikacja zainwestowania poprzez uzupełnianie i rozbudowę istniejących układów przestrzennych,

- zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej,

- dostosowanie form i charakteru zabudowy do warunków lokalnych, z uwzględnieniem istniejących układów przestrzennych dawnych wsi.

W południowej części obszaru znajduje się teren określony w kierunkach jako strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A. Obejmuje ona obszary, zespoły budowlane i otoczenie zabytków, w szczególności wpisanych do rejestru zabytków. Wszelkie działania na terenach części miasta, zespołach budowlanych, parkach, ogrodach oraz przy zabytkach architektury i budownictwa wpisanych do rejestru zabytków, określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Dodatkowo, niewielka część ww. obszaru w południowej jego części określona jest w studium jako wspomagający system przyrodniczy, w granicach którego funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze, w tym mieszkaniowa, usługowa i aktywności gospodarczej - wg oznaczeń na rysunku Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna, są równoważone i stanowią uzupełnienie obszarów podstawowego systemu przyrodniczego, przenikających w obszary zurbanizowane.

**Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.**

W opracowaniu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych, przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Projekt został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zmianami).

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęło sześć wniosków, rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 677/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 sierpnia 2021 r. Uwzględniono 4 wnioski, 2 nie uwzględniono. Wnioski uwzględnione dotyczyły: ochrony istniejącej zieleni na terenie przy ul. Kawaleryjskiej 38, utrzymania wysokości zabudowy jednorodzinnej na obszarze objętym projektem planu, możliwości zagospodarowania istniejącego terenu zieleni przy ul. Kawaleryjskiej 38 m.in. pod park linowy, oraz możliwości zachowania budynku przy ul. Kawaleryjskiej 38 i dopuszczenia lokalizacji w nim inwestycji celu publicznego takich: jak przedszkole, żłobek, dom kultury. Wnioski nieuwzględnione dotyczyły: wykluczenia możliwości lokalizacji siłowni na wolnym powietrzu na terenie przy ul. Kawaleryjskiej 38, ustalenia na obszarze projektu planu wysokości nowej zabudowy poniżej trzech, czy czterech kondygnacji nadziemnych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada do 16 grudnia 2021 r. W wyznaczonym terminie do 30 grudnia 2021 r. nie wpłynęły uwagi.

W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej.

#### Skutki finansowe uchwalenia planu:

Przedmiotowy plan miejscowy po zrealizowaniu (po około 10 latach) może przynieść dodatni bilans finansowy ok. (+) **2 790 517,90 zł**. Zakłada się, że koszty realizacji ustaleń planu mogą być zrównoważone dochodami z podatków od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz w niewielkiej części dochodem ze sprzedaży gruntów gminnych.

Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Kawaleryjskie i Nowe miasto w Białymstoku w rejonie ulic Witolda Sławińskiego i Kawaleryjskiej”.