

LEGENDA:

Uchwała – skreślone treści

Uchwała – nowe brzmienie lub dodane treści

UCHWAŁA NR RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku (rejon ulic: ks. S. Suchowolca i J. Kuronia) – etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn.zm.¹⁾) i art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

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

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku (rejon ulic: ks. S. Suchowolca i J. Kuronia) – etap III, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 47,4 ha położony pomiędzy ul. Ks. S. Suchowolca, ul. J. Kuronia i ul. Myśliwską.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

§ 3. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 0,2482 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.6.2018 z dnia 20 marca 2018 r.

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

- 1) banerze reklamowym (transparencie) – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego materiału elastycznego, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeń do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 3) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenia, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz. 1000

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566.

- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 5) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 5;
- 10) literniczo-graficznej formie przestrzennej – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 11) neonie – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie litericznej lub innej graficznej;
- 12) 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, występów dachowych, wiat;
- 13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) pylonie reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji,
- 16) retencji wodnej - należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody z działki budowlanej, terenu lub zlewni, np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych, skupisk roślinności, zadrzewień;
- 17) SIMB – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 18) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa prostego prawidłowego, służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 19) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 20) strefie technicznej – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania i zagospodarowania określone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 21) szyldzie typu „semafor” – należy przez to szyld montowany prostopadłe do płaszczyzny ściany budynku;
- 22) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 23) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;

- 24) 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, w tym np.: krawiec, szewc, introligator, jubiler;
- 24) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć budynki, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową tj. seryjną;
- 24) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 25) 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;
- 26) źródłach ciepła – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) linie wydzielenia wewnętrznego;
- 4) symbole i oznaczenia terenów;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - b) klatek schodowych, przedsionków i wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - c) parterowych portierni (do 25 m² powierzchni zabudowy) lokalizowanych przy wjazdach na określony teren,
 - d) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 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, ogólnodostępnych ciągów pieszych, miejsc postojowych i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz oznaczenia granic obszarów wpisanych do rejestru zabytków i budynków wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną planistyczną.

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

§ 6. 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) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, w tym tereny lokalizacji baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego itp.;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;

- 3) **UO** – tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty, w tym m. in. żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3), przedszkola, szkoły;
- 4) **UN** – tereny zabudowy usługowej z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego;
- 5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 6) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 8) **KP** – tereny ciągów pieszych.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określone ustaleniami planu, z możliwością wyłącznie remontu i przebudowy;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się stosowanie dachów o geometrii i nachyleniu połąci nawiązującej do budynku istniejącego w przypadku jego rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) ustala się kolorystykę:
 - a) 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 rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
 - b) pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości.

§ 8. W zakresie aranżacji i wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie wolnej przestrzeni chodnika nie mniejszej niż 1,5 m,
 - b) lokalizację ogródków w promieniu maksymalnym 20 m od wejścia do lokalu,
 - c) stosowanie wyłącznie jednego typu (wielkość i kolorystyka) parasoli na terenie danego ogródka;
- 2) dopuszcza się umieszczanie napisów i znaków firmowych – wyłącznie na lambrekinach parasoli;
- 3) zakazuje się stosowania rolet i namiotów.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) na budynkach – zgodnie z ust. 3;
- 2) na kioskach – zgodnie z ust. 4;
- 3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z ust. 5;
- 4) wolno stojących – zgodnie z ust. 6.

2. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) innych i w sposób inny niż określono w ust. 3, 4, 5 i 6;
- 2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy;
- 3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;

- 4) w formie banerów i reklamy naklejanej na okna i drzwi budynków;
- 5) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
- 6) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 7) w miejscach i w sposób przesłaniający charakterystyczne widoki na obiekty zabytkowe;
- 8) na obszarach wpisanych do rejestru zabytków, w strefie ochrony konserwatorskiej i w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu – z wyłączeniem szyldów umieszczanych na budynkach;
- 9) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
- 10) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 11) w sposób przesłaniający okna, drzwi i inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego, w tym m. in.: balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych.

3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:

1) miejsca ich sytuowania i formy:

a) na ścianie w kondygnacji parteru powyżej okien i drzwi oraz poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji lub poniżej stropu, z wyłączeniem budynków, o których mowa w lit. b - w formie:

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

b) w przypadku parterowych budynków o powierzchni użytkowej minimum 2000 m² i z dachem płaskim:

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

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

2) gabaryty:

a) tablic reklamowych:

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

b) szyldów typu „semafor”:

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

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

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

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

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

3) zasady sytuowania:

- a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,5 m² na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz niezabytkowych objętych ochroną w planie - nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 0,3 m² na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność,
- c) odległość między szyldami a elementami SIMB zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku – minimum 1,2 m,
- d) ujednolicone formaty szyldów, w tym równa wysokość i równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w pkt 1.

4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:

- 1) miejsce sytuowania i formy: na attyce kiosku, w formie tablic reklamowych oraz literniczo-graficznych form przestrzennych;
- 2) gabaryty i zasady sytuowania:
 - a) powierzchnia ekspozycyjna - maksimum 1,5 m²,
 - b) wysokość – maksimum 0,6 m,
 - c) wysięg od lica attyki – maksimum 0,15 m,
 - d) ilość – maksimum jedna tablica reklamowa lub literniczo-graficzna forma przestrzenna,
 - e) montowanie - płasko w obrysie attyki.

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

- 1) miejsca sytuowania: na ścianach wiaty;
- 2) gabaryty i zasady sytuowania:
 - a) powierzchnia ekspozycyjna jednej tablicy - maksimum 2,2 m²,
 - b) wysięg od lica ściany - maksimum 0,15 m,
 - c) ilość - maksimum dwie tablice jedno lub dwustronne,
 - d) montowanie - płasko w obrysie ściany.

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

- 1) miejsca sytuowania i formy:
 - a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową lub produkcyjną - w formie tablic reklamowych oraz pylonów reklamowych,
 - b) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 18 ust. 1 pkt 1 - w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 2) gabaryty:
 - a) tablic reklamowych:
 - wysokość – maksimum 7 m,
 - powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 18 m,
 - szerokość – maksimum 6 m,
 - b) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:
 - wysokość – maksimum 4,7 m,
 - szerokość – maksimum 1,6 m,
 - c) pylonów reklamowych:
 - wysokość – maksimum 7 m
 - szerokość – maksimum 2 m;

3) zasady sytuowania:

a) minimalne odległości:

- od elementów SIMB usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30 m,
- od znaków drogowych - 20 m,
- od krawężników jezdni - 2,5 m,
- od innych wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – 300 m
- od budynków – 10 m,

b) ujednolicone formaty tablic i urządzeń reklamowych oraz równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych nieruchomości.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. W zakresie kształtowania zieleni ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie (nie dotyczy parkingów podziemnych, wbudowanych oraz lokalizowanych w pasach drogowych).

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

- 1) na terenie 3UO – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) na terenach 5.1-5.3ZP,WS – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną zabytek wpisany do rejestru zabytków - pałac Lubomirskich (wcześniej Kreuzensternów i Rüdigerów) położony przy ul. Dojlidy Fabryczne 26, łącznie z parkiem i miejscami pochówków – oznaczone odpowiednio na rysunku planu.

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.

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną następujące budynki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, odpowiednio oznaczone na rysunku planu:

- 1) budynek stróżówki w zespole pałacowo-parkowym Lubomirskich położony przy ul. Dojlidy Fabryczne 26A;
- 2) budynek mieszkalny położony przy ul. Dojlidy Fabryczne 26E;
- 3) budynek administracyjny w zespole browaru Dojlidy położony przy ul. Dojlidy Fabryczne 28.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej,
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się:

- a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,
- b) przebudowę i rozbudowę budynków z zastosowaniem:

- typu dachu i nachylenia połaci dachowych – jak w budynku istniejącym, z kalenicą nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,
- współczesnej kompozycji architektonicznej i materiałów wykończenia;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków,
- b) docieplania budynków z zewnątrz.

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

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną następujące budynki niezabytkowe, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny położony przy ul. Dojlidy Fabryczne 26H położony na działce nr 771/4;
- 2) budynek gospodarczy położony na południe od budynku mieszkalnego przy ul. Dojlidy Fabryczne 26H na działce nr 771/34.

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

1) ustala się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej,
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków z zastosowaniem:

- a) typu dachu i nachylenia połaci dachowych – jak w budynku istniejącym, z kalenicą nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,
- b) współczesnej kompozycji architektonicznej i materiałów wykończenia;

3) zakazuje się docieplania budynków z zewnątrz.

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

§ 16. 1. Ustala się następujące strefy ochrony (oznaczone odpowiednio na rysunku planu):

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 pkt 1:

1) ustala się utrzymanie układu przestrzennego;

2) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem przebudowy i rozbudowy istniejących budynków na obszarach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonymi literami a i b;

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 pkt 2:

1) ustala się utrzymanie istniejącego drzewostanu;

2) zakazuje się budowy napowietrznych linii infrastruktury technicznej.

§ 17. 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

§ 18. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne;

2) tereny oznaczone symbolami 5.1ZP,WS i 5.2ZP,WS, z wyłączeniem terenu wydzielenia wewnętrznego na terenie 5.1ZP,WS oznaczonego lit. c;

3) ciąg pieszy 10KP.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 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 urządzeń infrastruktury technicznej,

d) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających,

e) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 - zgodnie z § 43.

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1 pkt 3:

1) zgodnie z ust. 2 pkt 2, z wyłączeniem lit. b;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wskazane w pkt 1.

§ 19. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,8 m od poziomu terenu;

2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych.

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.

§ 20. 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

§ 21. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

§ 22. 1. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

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 działek sąsiednich.

4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

Rozdział 7.

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

§ 23. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza rzędną 196 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych z powietrza (w tym m.in. napowietrznych linii, masztów, anten, urządzeń na budynkach), których wysokość przekracza rzędną 186 m n.p.m;
- 3) przeszkód lotniczych;
- 4) obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków;
- 5) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania i zbierania;
- 6) spopielarni zwłok;
- 7) spalarni odpadów.

§ 24. 1. Ustala się strefę ochronną o szerokości 150 m od granicy cmentarza, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust.1, zakazuje się lokalizacji:

- 1) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) studni i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. W strefie, o której mowa w ust.1, w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza, dopuszcza się lokalizację zakładów o których mowa w pkt. 2 lit. a, pod warunkiem, że teren położony w odległości od 50 do 150 m od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

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

- 1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej - określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
 - c) o średnicy większej od Dn 401 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych (obustronnie od osi linii):
 - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m,
 - b) średniego napięcia 15 kV napowietrznych:
 - dla przewodów izolowanych - 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych - 7 m,
 - c) wysokiego napięcia 110 kV napowietrznych – 20 m.

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

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

3. W strefie technicznej, o której mowa w ust. 1 pkt 4 lit. c:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie innych budynków niż wymienione w pkt 1 przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii

energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;

3) zakazuje się nasadzania roślinności wysokiej (powyżej 2 m) w odległości mniejszej niż 5.5 m (dotyczy korony drzewa) od rzutu pionowego przewodu linii 110 kV.

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

§ 26. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP – w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) - **z zastrzeżeniem pkt 7;**

2) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

3) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z istniejącej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dościa od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m – ze studni projektowanej;

4) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - przez syreny istniejące, zlokalizowane przy ul. Ks. S. Suchowolca 6, i ul. Dojlidy Fabryczne 24;

5) drogi ewakuacji ludności – ulicami: J. Kuronia, Myśliwska;

6) drogi przewozu substancji niebezpiecznych – ul. ks. S. Suchowolca;

7) na terenie 4U w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:

a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków:

- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia.

§ 27. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów warunków technicznych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 28. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) 1KD-Z (ul. J. Kuronia), 2KD-L (ul. Borsucza), 3KD-L (ul. Dojlidy Fabryczne), 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D- przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) 10 KP - przeznacza się pod publicznie dostępny ciąg pieszy wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) ulicę układu podstawowego: 1KD-Z;

2) ulice układu obsługującego: 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D;

5) ciąg pieszy: 10KP.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:

1) 1KD-Z – ulica zbiorcza, o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;

- 2) 2KD-L – fragment ulicy lokalnej o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 3) 3KD-L – fragment ulicy lokalnej o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 4) od 4KD- D do 9KD- D - ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 5) 10KP – ciąg pieszy, szerokość w liniach rozgraniczających według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

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.

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

1) zabudowa usługowa:

- a) administracja, biura – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) szkoły wyższe – 15 miejsc postojowych na 100 studentów i 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- c) szkoły, przedszkola – 20 miejsc postojowych 100 zatrudnionych,
- d) handel – 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- e) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- f) hotele, zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek,
- g) opieka zdrowotna - 8 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) usługi inne niż wymienione w pkt 1 – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

3) zakłady produkcyjne, centra logistyczne, składy, magazyny – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

3. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, 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 ogólnomiejscowej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych

§ 30. Zasady lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit b-f,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,

- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, z uwzględnieniem wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach: J. Kuronia (1KD-Z), Ks. Stanisława Suchowolca (1KD-GP) (zlokalizowanej poza granicami planu), ul. Myśliwskiej (zlokalizowanej poza granicami planu) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

§ 32. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Ks. Stanisława Suchowolca (1KD-GP) (zlokalizowanej poza granicami planu), J. Kuronia (1KD-Z), ul. Myśliwskiej (zlokalizowanej poza granicami planu) oraz do istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków:

- a) do przydomowych oczyszczalni ścieków lub tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejской kanalizacji sanitarnej,
- b) do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzenia ścieków określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 33. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, rowów i cieków;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejской sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach: J. Kuronia (1KD-Z), Ks. Stanisława Suchowolca (1KD-GP) (zlokalizowanej poza granicami planu), ul. Myśliwskiej (zlokalizowanej poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
 - b) zaopatrzenie w ciepło w postaci pary z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych: wodnej w ulicy J. Kuronia (1KD-Z) i parowej w ul. ul. Myśliwskiej (zlokalizowanej poza granicami planu), a następnie wzdłuż terenu 7KP oraz z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
 - wykorzystania energii elektrycznej,
 - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;
 - spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW,
 - b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione w ust 1 i 2.

§ 35. 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 i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w paliwa gazowe, określone w przepisach prawa energetycznego,
 - b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

§ 36. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 i projektowanej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ- 11, „Strefa” za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia,
 - b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących na terenie planu stacji transformatorowych 15/04 kV Nr 1749, 489, 218, 1673, St-Browar, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV i złączy kablowych średniego napięcia 15 kV,
 - d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych, wymienionych w lit. b za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach terenu planu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny).

§ 37. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu w zakresie:

- a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
 - b) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
 - c) 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 zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 38. 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

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1P,U** i **1.2P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i 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. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 65 %,

b) intensywność zabudowy:

- minimum – nie ustala się,

- maksimum - 5,0,

c) teren biologicznie czynny - minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 25,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 oraz § 14;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 29.

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 40. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1-2.4U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

3. Na terenie 2.1U zakazują się lokalizacji:

1) obiektów obsługi komunikacji:

a) stacji paliw płynnych i gazowych,

b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,

c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;

2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;

3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 45 %,

b) intensywność zabudowy:

- minimum – nie ustala się,

- maksimum – 2,5,

c) teren biologicznie czynny: minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 17,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 oraz § 14 i § 15;

3) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

4) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 29.

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

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3UO** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** 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. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- minimum – nie ustala się,

- maksimum - 2,0,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 70 % – dla terenu ograniczonego liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem a,

- minimum 25 % – dla pozostałego terenu,

d) wysokość budynków – maksimum 17,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 29.

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 **4UN 4U** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego** 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.

2a. Na terenie o którym mowa w ust. 1, ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

2b. Na terenie o którym mowa w ust. 1, zakazuje się:

1) lokalizacji:

a) obiektów obsługi komunikacji:

- stacji paliw płynnych i gazowych,
- stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
- warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych,

b) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich,

c) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków;

2) gospodarowania odpadami tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

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

~~minimum – nie ustala się,~~

~~maksimum – 2,0,~~

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 80 % powierzchni działki budowlanej – dla terenu ograniczonego liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem d,

- minimum 15 % powierzchni działki budowlanej – dla pozostałego terenu,

d) wysokość budynków – maksimum 15,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 7 pkt 4 2;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 29.

3a. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „d”:

1) ustala się kształtowanie zagospodarowania zieleni:

a) w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z wykorzystaniem roślin zgodnych z warunkami siedliskowymi,

b) uwzględniające istniejące naturalne kompleksy zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) placów zabaw i miejsc rekreacji,

b) obiektów małej architektury i oświetlenia,

c) ciągów pieszych i nawierzchni utwardzonych, w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych,

d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) realizacji miejsc postojowych i dojazdów.

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).

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5.1-5.3ZP, WS przeznacza się pod zielenią urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Na terenie 5.1ZP,WS - na obszarach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonymi literami a i b, w ramach przeznaczenia uzupełniającego w istniejących budynkach, dopuszcza się lokalizację usług z zakresu szkolnictwa wyższego, nauki, administracji publicznej, kultury, gastronomii i zamieszkania zbiorowego.

3. Tereny 5.1ZP,WS i 5.2ZP,WS stanowią obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy (dotyczy obszarów ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonymi literami a i b) – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy (dotyczy obszarów ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonymi literami a i b):

- minimum – nie ustala się,

- maksimum – 1,5,

c) teren biologicznie czynny:

- na obszarach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonymi literami a i b - minimum 50 %,

- na obszarze ograniczonym liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą c - minimum 5 %,

- na pozostałym obszarze - minimum 80 %,

d) wysokość budynków nie przekraczająca wysokości budynków istniejących,

e) geometria dachów -dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, z zastrzeżeniem § 14;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 29;

4) nakazuje się utrzymanie drożności przepływu wód;

5) dopuszcza się:

a) budowę kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody,

b) budowę ciągów pieszych i rowerowych,

c) budowę obiektów małej architektury,

d) budowę infrastruktury technicznej,

e) zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk);

6) zakazuje się:

a) zabudowy, z wyjątkiem przebudowy i rozbudowy istniejących budynków na obszarach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonymi literami a i b,

b) lokalizacji obiektów tymczasowych,

c) lokalizacji ogrodzeń,

d) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi i rowerowymi,

e) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji,

f) lokalizacji parkingów, z wyjątkiem terenów ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonymi literami a, b i c.

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

DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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