

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku  
w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załącznik Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 29,6 ha ograniczony ulicami: Aleją Solidarności, Zwycięstwa i Kolejową.

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 – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć eksponowane części budynku położone na zamknięciu osi kompozycyjnych lub w narożniku zabudowy, wymagające zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi;
- 2) budynkach niezabytkowych objętych ochroną – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 4) 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;
- 5) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

- 7) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 8) 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>;
- 9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 11) 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**;
- 12) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 5**;
- 13) 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;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 16) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 17) 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;
- 18) 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;
- 19) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu;
- 20) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 21) strefie widokowej – należy przez to rozumieć wyznaczoną, umowną strefę w obrębie której poruszający się obserwator ma możliwość obserwowania ustalonego widoku;
- 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) terenowych urządzeniach sportowych – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu - poza budynkami;
- 24) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych zlokalizowanych w parterze budynku;
- 25) 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;

- 26) zasadach rozrządu - należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 27) 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;
- 28) źródłach ciepła –w należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, 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, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11 i 12, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) bram i podcieni – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
  - c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku, o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy, na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,
  - d) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznej, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) 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 linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) 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),
  - g) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - h) wiatrołapów i przedsiionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) strefa ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego;
- 7) strefa widokowa na kościół św. Rocha;
- 8) strefa ochronna radiolinii;
- 9) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 10) 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, głównych ciągów pieszych, dróg rowerowych, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i budynków niezabytkowych objętych ochroną, dominant, akcentów architektonicznych oraz drzew wartościowych 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) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 3**;
- 3) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. szkoły, przedszkola i żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3);
- 4) **UC** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** - drogi wewnętrzne;
- 7) **ZP** - zieleń urządzona.

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. Obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej.

2. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części budynku położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

3. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) remont i przebudowę istniejących budynków o parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz kontynuację i rozwój istniejących funkcji innych niż określono ustaleniami planu;
- 2) remont, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

4. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi/obowiązującymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia szczegółowe planu):

- 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.

§ 7. 1. Minimalna wysokość budynków, określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych, dotyczy budynków położonych w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznych, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 1-3 i 5, tj. w pasie szerokości 20 m od linii zabudowy nieprzekraczalnej bądź obowiązującej.

2. Minimalna wysokość, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy, wiatrołapów, łączników i innych parterowych (jednokondygnacyjnych) części budynku integralnie z nim związanych oraz infrastruktury technicznej.

**§ 8. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków**, z zastrzeżeniem rozdziału 3 oraz ustaleń szczegółowych:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynku:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,

- w odcieniu 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 - z zastrzeżeniem usług oświetlenia,

b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) - w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni oraz szarości,

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami **ust. 2**,

d) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświetlenia;

3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

**2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych** w parterach budynków ustala się:

1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;

2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednolicenia:

a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,

b) wielkości i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie w układ elewacji formy i rozmiarów witryn w lokalach usługowych położonych w parterach istniejących budynków wielorodzinnych.

**3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach budynków – z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 pkt 2 lit c i § 14 ust. 2 pkt 4 lit c.**

4. 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.

**§ 9. W zakresie zagospodarowania ciągów pieszych**, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:

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

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

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

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

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zagospodarowanie terenów wskazanych na rysunku planu pod zielenią urządzonej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych drzew, oznaczonych na rysunku planu - drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz szpalerów istniejących i projektowanych drzew;
- 4) 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 17**;
- 5) 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;
- 6) 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 zastosowaniem rozwiązań retencyjnych m.in. niecek infiltracyjno-retencyjnych, rowów chłonnych, trawników pograżonych,
  - d) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W odniesieniu **do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. klonów, lip, wierzb, dębów, kasztanowców, jarzębów i jesionów, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia (co najmniej 2 m od pnia drzewa), a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie na tym terenie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie drzew w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew:
  - a) ze względów sanitarnych oraz zagrożenia ludzi lub mienia,
  - b) zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych - ze względu na konieczność realizacji niezbędnej sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych symbolem „ZP”, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:**

- 1) ustala się:
  - a) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie zieleni urządzonej istniejących drzew, przy szczególnym uwzględnieniu wartościowych wskazanych do zachowania oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew,
  - b) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
  - c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
    - zachowanie istniejącego starodrzewu,
    - istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych,

- standardy projektowania, o których mowa w § 8 ust. 4, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

- d) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
  - b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz dojazdów,
  - c) terenowych urządzeń sportowych,
  - d) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
  - e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
  - f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników), trzepaków,
  - g) sieci i elementów infrastruktury technicznej tj. stacja trafo,
  - h) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się, na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”, lokalizacji:
- a) kondygnacji podziemnych,
  - b) wjazdów do parkingu podziemnego.

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

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

- 1) na całym obszarze objętym planem - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem pkt 2-4 oraz ust. 2;
- 2) na terenie o symbolu 1.3U,UO lub innych terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży;
- 3) na terenach: 1.2ZP, 2.3ZP, 2.4ZP, 3.1ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) na terenie 1.4U w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 5) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

2. Na terenach o symbolu: U i U,UC dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1 i 4.

### **Rozdział 3.**

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

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 1) dom przy ul. Zwycięstwa 22 sprzed 1903 r.;
- 2) Pomnik Żołnierzy 1 Pułku Piechoty Legionów, 1920 r.

2. Obejmuje się ochroną budynek przy ul. Zwycięstwa 24, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 5.

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
  - a) wysokości istniejącego budynku,
  - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu,

- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- d) formy, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
- e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) zakazuje się:

- a) nadbudowy i rozbudowy budynku,
- b) docieplania budynku z zewnątrz,
- c) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachów od strony przestrzeni publicznych.

4. W odniesieniu do zabytku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, wraz z częścią terenu **4KD-L** wyznaczonego na rysunku planu linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego „**ZP**”:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie istniejącego Pomnika Żołnierzy 1 Pułku Piechoty Legionów, będącego w ewidencji miejsc pamięci narodowej,
- b) nasadzenie drzewa-brzozy jako integralnego elementu kompozycyjnego zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zagospodarowanie terenu wokół pomnika jako przestrzeni ogólnodostępnej z wykorzystaniem zieleni, o właściwej ekspozycji pomnika, a także w powiązaniu z budynkiem, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1** i uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej tego budynku,
- d) lokalizację zieleni urządzonej - minimum 60% powierzchni wydzielenia wewnętrznego;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

5. W przypadku zmiany formy ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w **ust. 1** i **ust. 2**, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

**§ 14. 1.** Obejmuje się ochroną niezabytkowy budynek i zespół niezabytkowych budynków, oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3, położonych:

- 1) przy ul. Kolejowej 12 (zespół czterech budynków A,B,C i D);
- 2) przy ul. Kolejowej 16.

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

1) nakazuje się zachowanie, z zastrzeżeniem **pkt 2 i 3**:

- a) wysokości istniejących budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej,
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych;

2) ustala się w odniesieniu do budynków, o których mowa w **ust.1 pkt 1**:

- a) ujednolicenie materiału oraz kolorystyki elewacji wszystkich budynków wchodzących w skład tego zespołu,
- b) ujednolicenie materiałów i zastosowaniem koloru grafitowego lub szarego stolarki okiennej we wszystkich budynkach,
- c) zachowanie istniejącej stolarki, z nakazem jej przywrócenia, w miejscu zastosowania charakterystycznego modułu okna w formie prostokąta podzielonego szczeblinami na 20 prostokątnych kwater szklanych, z zastrzeżeniem **pkt 3 lit a**;

3) dopuszcza się:

- a) zastąpienie istniejącej stolarki z żelbetowymi szczeblinami, o których mowa w **pkt 2 lit c**, oknami o formie, parametrach i podziałach tożsamy jak istniejące, w kolorze grafitowym lub szarym,
- b) docieplenie budynków z zewnątrz z uwzględnieniem tektoniki elewacji,



- c) rozbudowę i nadbudowę budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1** - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- d) zabudowę logii w budynku o którym mowa w **ust.1 pkt 2** - wyłącznie w formie, materiale i kolorystyce ujednoliconej w obrębie budynku,
- e) rozbudowę budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, o ujednolicone wiatrołapy;

4) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków oraz rozbudowy – z zastrzeżeniem **pkt 3**,
- b) zabudowy balkonów,
- c) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachów innych niż płaskie, od strony przestrzeni publicznych.

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

**§ 15.** 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**

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

- 1) drogi publiczne;
- 2) drogi wewnętrzne;
- 3) tereny oznaczone symbolami: **1.2ZP, 2.3ZP, 2.4ZP i 3.1ZP**;
- 4) części terenów o symbolach: **1.1U, 1.4U, 1.5U,MW, 3.2U,ZP, 4U,UC,MW, 8.1U,MW** w wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych "ZP";
- 5) części terenów o symbolach: **5.2U,UC,MW, 7.1U,UC,MW, 8.1U,MW i 8.2U,UC** w wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych "KPJ" oraz część terenów **8.1U,MW i 8.2U,UC** w wydzieleniach wewnętrznych "KP";
- 6) fragmenty terenów położonych bezpośrednio pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1-5**, z wyjątkiem budynków usługowych z zakresu oświaty oraz istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust.1 pkt 1, 2 i 6**, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
  - b) oświetlenia,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
  - d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) wiat przystanków autobusowych i kiosków - w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania oraz stacji ładowania samochodów elektrycznych,

h) stojaków na rowery;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**,
- b) budowy budynków.

3. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 5**, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

1) ustala się zagospodarowanie w formie terenów ogólnodostępnych z uwzględnieniem powiązań z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez:

- a) dostosowanie poziomu ukształtowania terenu,
- b) ujednoczenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni,
- c) uwzględnienie powiązań komunikacyjnych, w tym przebiegu ciągów komunikacji pieszej i kołowej (wskazanych na rysunku planu),
- d) wykorzystanie zieleni w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- e) zachowanie określonej w ustaleniach szczegółowych powierzchni biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów systemu oznakowania SIMB,
- b) oświetlenia,
- c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
- d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
- e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) drzew, krzewów i roślin okrywowych,
- g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania oraz stacji ładowania samochodów elektrycznych;

3) zakazuje się lokalizacji szlabanów.

4. Zasad kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 3 i 4**, zostały określone w Dziale III Ustalenia szczegółowe planu.

**§ 17. 1.** W zakresie aranżacji i wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

1) ustala się:

- a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w przestrzeniach publicznych o których mowa w **§ 16 ust. 1**:
  - z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości minimum 1,5 m,
  - w odległości od jezdni minimum 0,5 m,
  - wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
- b) stosowanie na terenie ogródka parasoli lub markiz o ujednoczonym kształcie, kolorystyce i rozmiarze;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację:
  - tymczasowych rozbieralnych podestów,
  - ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem, o wysokości maksimum 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
- b) umieszczanie:

- nazwy własnej lokalu lub sponsora, na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych, z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 10 % powierzchni przęsła,
- napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych - na lambrekinach parasoli;

3) zakazuje się:

- a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
- b) stosowania zadaszeń w formie innej niż parasol lub markiza.

### **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**

§ 18. 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**

- § 19. 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**

§ 20. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków - **do rzędnej 203 m n. p. m.**

§ 21. 1. Ustala się strefę ochronną radiolinii - SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 07'38'' 23 E 08'57'') – RTCN Krynice (gm. Dobrzyniewo Kościelne, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 13'52'' 23 E 01'28'') o szerokości 60 m, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się **ograniczenie wysokości zabudowy do 35 m n.p.t.**

§ 22. 1. Ustala się strefę widokową na kościół św. Rocha, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się ograniczenie wysokości zabudowy dla wszystkich obiektów budowlanych (w tym budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych) **do 25 m n.p.t.**, z wyjątkiem modernizacji i wymiany istniejących masztów i urządzeń na terenie **7.1U,UC,MW**.

§ 23. Na całym obszarze objętym planem:

- 1) ustala się lokalizację usług niepowodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normatywne określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji:
    - obiektów obsługi komunikacji - stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, stacji obsługi pojazdów, lakierni, warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych - **z wyłączeniem terenów o symbolach: 5.1U,MW, 5.2U,UC,MW, 6U,MW i 7.1U,UC,MW,**
    - warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich,
    - usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielarni zwłok,

- garaży typu „blaszak”,
- tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczególnych oraz z wyjątkiem:
  - obiektów, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 2,
  - na części terenu 7.1U,UC,MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonej „B”,

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

§ 24. 1. Ustala się 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 i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
  - 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.

§ 25. 1. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego położonego poza granicami planu, oznaczoną graficznie na rysunku planu – o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m, od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - b) drzewa i krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi skrajnej szyny,
  - c) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeśli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

§ 26. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:

- a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków:
  - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
  - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
  - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
  - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
- b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia,
- c) wykorzystanie istniejących stałych budowli ochronnych przy ul. Zwycięstwa 3 i 8 oraz Choroszczańskiej 17;
- 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 poza granicami planu przy ulicach: W. Broniewskiego 5, Ordonówny 4, Głowackiego 12, Gruntowej;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania planu przy ul. Zwycięstwa 3 i 33;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ul. Zwycięstwa, Al. Solidarności;
- 5) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 6) trasę przewozu materiałów niebezpiecznych – teren kolejowy (poza terenem opracowania, w bezpośrednim sąsiedztwie).

§ 27. 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.**

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

- 1) **1KD-G, 2KD-Z** (Al. Solidarności), **3KD-Z** (ul. Kolejowa); **4KD-L** (ul. Zwycięstwa), **5KD-L** (ul. Choroszczańska), **6KD-L, 7KD-L, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D i 12KD-D** przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
  - 2) **13KDW i 14KDW** - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-G, 2KD-Z** (Al. Solidarności), **3KD-Z** (ul. Kolejowa);
  - 2) ulice układu obsługującego: **4KD-L** (ul. Zwycięstwa), **5KD-L** (ul. Choroszczańska), **6KD-L, 7KD-L, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D i 12KD-D**;
  - 3) drogi wewnętrzne: **13KDW i 14 KDW**.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

- 1) dróg publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:
  - a) **1KD-G** – ulica główna o przekroju dwujezdniowym 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
  - b) **2KD-Z** – Al. Solidarności – ulica zbiorcza o przekroju dwujezdniowym 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
  - c) **3KD-Z** – ul. Kolejowa – ulica zbiorcza o przekroju dwujezdniowym 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,

- d) **4KD-L** – ul. Zwycięstwa – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
  - e) **5KD-L** – ul. Choroszczańska – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu,
  - f) **6KD-L** i **7KD-L** – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu,
  - g) od **8KD-D** do **12KD-D** – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu;
- 2) dróg wewnętrznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 2 - 13KDW** i **14KDW** - drogi wewnętrzne.

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

6. Na części terenów dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym „**ZP**”, z **zastrzeżeniem pkt 7**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zieleni urządzonej - minimum 80 %,
  - b) zagospodarowanie terenu - zgodnie z **§ 10 ust. 3 pkt 1 i 2**;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

7. W odniesieniu do położonego w pasie drogowym ulicy **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu wraz z częścią terenu tej drogi wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym symbolem „**ZP**”, obowiązują ustalenia zawarte w **§ 13 ust. 4**.

8. Zagospodarowanie terenu, w liniach rozgraniczających ulic: **3KD-Z** (ul. Kolejowej) i **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w **§ 25**.

9. Dla terenów, 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).

**§ 29. 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 jednorodzinna – 1,0 miejsca postojowe lub garażowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 3) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - 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 – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - e) żłobki, przedszkola, szkoły – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe 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;
- 5) obiekty sportowe – 10 miejsc na 100 miejsc/użytkowników.

2. Miejsca postojowe ustala się w całości w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz na własnym terenie, bez określania wskaźników w odniesieniu do:

- 1) usług lokalizowanych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) istniejącej zabudowy, o której mowa w **§ 13 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz § 14 ust. 1**;

4) na części terenu **7.1U,UC,MW** wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem „C”.

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**

**§ 30.** 1. W zakresie lokalizacji i określenia 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 odprowadzania 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 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej przebiegającej wzdłuż **2KD-Z** (Al. Solidarności) oraz z 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.

**§ 32.** W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejącego kanału sanitarnego w ulicy Zwycięstwa oraz do innych istniejących i projektowanych 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.

**§ 33.** 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 17**,
- 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 ulicy **2KD-Z** (Al. Solidarności) oraz do projektowanego kanału deszczowego w ulicy Zwycięstwa oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich 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 wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż **2KD-Z** (Al. Solidarności) i **3KD-Z** (ul. Kolejowej) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
- c) zaopatrzenie w ciepło w postaci pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej poza granicami planu;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
  - przetwarzania 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 **lit. a**.

**§ 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 istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia w ulicy **5KD-L** (Choroszczańskiej) oraz niskiego ciśnienia w ulicach: **2KD-Z** (Al. Solidarności), **3KD-Z** (ul. Kolejowej) i **4KD-L** (ul. Zwycięstwa) oraz z innych istniejących i projektowanych 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.

**§ 36.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców - z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN GPZ-1 i RPZ-8 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,



- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV - za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
  - c) dostawa energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 131, 1958, 207, 58, 30, 57, 966, 49, zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
  - d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych - za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
  - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.

### § 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 w granicach planu przy ul. Zwycięstwa 8, w sąsiedztwie terenu planu przy ul. Antoniukowskiej 11, Jana Pawła II 54, Hetmańskiej 10 oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach;
- 2) zakazuje się lokalizacji masztów i wież:
- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
  - b) przekraczających wysokości określoną w strefie widokowej kościoła Św. Rocha, o której mowa w § 22.

## Rozdział 10.

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

§ 38. 1. 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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U** przeznaczają się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

- 2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, dopuszcza się 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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy - minimum 30 %, maksimum 50 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**” – minimum 80 %,
  - c) wysokość budynków – maksimum 20 m,
  - d) intensywność zabudowy - od 0 do 3,0,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 29;

- 2) projektowanie zabudowy w formie akcentu architektonicznego, ze szczególnym uwzględnieniem jego ekspozycji od Al. Jana Pawła II;
- 3) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;
- 4) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z § 10 ust. 3.

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).

**§ 40.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2ZP** przeznaczają się pod zielenią urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.
4. W zakresie zagospodarowania terenu, o których mowa w **ust. 1**:

1) ustala się:

a) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- w formie zróżnicowanej kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych), o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- z wkomponowaniem istniejących drzew, w tym wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 10 ust. 2,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 80 %,

c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

- istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
- zachowanie istniejącego starodrzewu,
- standardy projektowania o których mowa w § 8 ust. 4 zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

d) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) terenowych urządzeń sportowych,
- c) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych,
- d) nawierzchni utwardzonych (nieprzepuszczalnych) - maksimum 20 %,
- e) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- f) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
- g) sieci i elementów infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji miejsc parkingowych,
- b) budowy budynków.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

**§ 41.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.3U,UO** **przeznacza się pod zabudowę usługową, w tym z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

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

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
  - c) wysokość budynków – maksimum 20 m,
  - d) intensywność zabudowy - od 0 do 3,0,
  - e) dachy:
    - płaskie,
    - w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 29**;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania - zgodnie z **§ 10 ust. 2**;
- 4) kształtowanie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z **§ 10 ust. 3**.

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

- 1) terenowe urządzenia sportowe;
- 2) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

7. 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) – z zastrzeżeniem ust. 8.

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

**§ 42.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.4U** **przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną w istniejących budynkach, o których mowa w **§ 13 ust. 1 pkt 1 i ust. 2** (powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej).

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 60 %,

- b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
  - c) wysokość budynków – maksimum 11 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0 do 2,0
  - e) dachy:
    - płaskie,
    - w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 29;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych;
  - 3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, jako zieleni urządzonej w powiązaniu z terenem, o którym mowa w § 13 ust. 4 i § 43 ust. 5;
  - 4) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z § 8 ust. 2.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków 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).

**§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.5U,MW i 1.6U,MW przeznaczają się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2, nie dotyczy budynków istniejących.

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

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

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy - minimum 30 %, maksimum 50 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
    - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
  - c) wysokość budynków:
    - na terenie 1.5U,MW – minimum 12 m, maksimum 20 m,
    - na terenie 1.6U,MW – minimum 12 m, maksimum 23 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0 do 3,5,
  - e) dachy:
    - płaskie,
    - w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 29;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 3) zabudowa wzdłuż ulicy Zwycięstwa oraz części terenu wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – w formie zabudowy pierzowej;

- 4) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z § 8 ust. 2;
- 5) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania, – zgodnie z § 10 ust. 2;
- 6) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz części terenów wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”- zgodnie z ust. 5 i § 10 ust. 3.

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania części terenu 1.5U,MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”:

- 1) ustala się lokalizację szpaleru drzew i krzewów tworzących tło dla obiektu, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 2, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) ogródków gastronomicznych,
  - b) placów zabaw i terenowych urządzeń sportowych,
  - c) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników), trzepaków i wiat,
  - d) kondygnacji podziemnej,
  - e) miejsc postojowych,
  - f) dróg i dojazdów.

6. Projekt zabudowy i zagospodarowania części terenu 1.5U,MW położonego bezpośrednio wzdłuż linii zabudowy obowiązującej przy ulicy Zwycięstwa oraz części terenu wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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).

**§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1U,MW i 2.2U,MW przeznaczają się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2, nie dotyczy budynków istniejących.

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

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

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy - minimum 30 %, maksimum 50 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
    - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 80 %,
  - c) wysokość budynków:
    - na terenie 2.2U,MW – minimum 12 m, maksimum 20 m,
    - na terenie 2.1U,MW – minimum 12 m, maksimum 23 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0 do 3,5,
  - e) dachy:
    - płaskie,

- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 29;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych;
- 3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z § 8 ust. 2;
- 4) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 10 ust. 2;
- 5) kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” - zgodnie z § 10 ust. 3.

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

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).

**§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.3ZP, 2.4ZP i 3.1ZP przeznacza się pod zielenią urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

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

1) ustala się:

a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 80 %,

b) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

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

- z wkomponowaniem istniejących drzew, w tym wartościowych wskazanych do zachowania – **zgodnie z § 10 ust. 2**,

c) lokalizację ciągów pieszych, zgodnie z orientacyjnym ich przebiegiem na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 9,

d) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

- istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,

- zachowanie istniejącego starodrzewu,

- standardy projektowania o których mowa w § 8 ust. 4 zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

e) zagospodarowanie terenów **2.3ZP** i **3.1ZP** jako jedno zamierzenie inwestycyjne, z dopuszczeniem etapowania realizacji,

f) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznaczenia SIMB,

b) sezonowych ogródków gastronomicznych,

c) nawierzchni utwardzonych (nieprzepuszczalnych) - maksimum 20%,

d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

f) sieci i elementów infrastruktury technicznej,

g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji miejsc parkingowych i dojazdów,
- b) budowy budynków.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

**§ 46.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.2U,ZP** **przeznacza się pod zabudowę usługową i zielenią urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się 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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 %, z zastrzeżeniem **ust. 6 pkt 1 lit b**,
- c) wysokość budynków – minimum 12, maksimum 20 m,
- d) intensywność zabudowy - od 0 do 3,0,
- e) dachy – płaskie, z zastrzeżeniem **ust. 5**,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 29**;

2) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych;

3) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego dopuszcza się rozwiązania indywidualne dachu.

6. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, z uwzględnienie ustaleń **§ 10 ust. 3**:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 80 %;

2) zakazuje się lokalizacji obsługi komunikacyjnej do pozostałej części terenu.

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

**§ 47.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U,UC,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 2**.

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy: - minimum 30 %, maksimum 70 %,
- b) powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem **ust. 5 pkt 1 lit b**:
  - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
- c) wysokość budynków minimum 12 m, maksimum 25 m, przy czym:
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” - maksimum 40 m,
  - w przypadku łączenia zabudowy z dominantą przestrzenną - wysokość zabudowy lokalizowanej w odległości 20 m od dominanty przestrzennej, ustala się na maksimum 20 m,
- d) intensywność zabudowy - od 1,0 do 7,0,
- e) dachy:
- płaskie,
  - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 29;
- 2) projektowanie zabudowy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” w formie dominant przestrzennych ze szczególnym uwzględnieniem ich ekspozycji i indywidualnych form architektonicznych poprzez:
- a) zastosowanie szkła na elewacji - minimum 65% powierzchni każdej z elewacji,
  - b) lokalizację wszystkich elementów związanych z budynkiem dominanty, tj. balkonów, wykuszy, zadaszeń, markiz, okapów oraz klatek schodowych, wind i innych elementów mogących tworzyć fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji - w granicach wyznaczonych wydzielen wewnętrznymi,
- 3) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych;
- 4) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych;
- 5) lokalizację ciągów pieszych zgodnie z orientacyjnym ich przebiegiem na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 9;
- 6) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;
- 7) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust 2;
- 8) kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – zgodnie z ust. 5 i § 10 ust. 3.
5. W zakresie zagospodarowania części terenu 4U,UC,MW, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”, z uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 3:
- 1) ustala się:
- a) zagospodarowanie w formie placu z zielenią urządzoną,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60 %;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) dojazdów do pozostałej części terenu,
  - b) wjazdu do parkingu podziemnego,
  - c) miejsc postojowych.
6. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).
- § 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.1U,MW przeznaczony jest pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**



2. Na terenie, o których mowa w **ust. 1**, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 2**, nie dotyczy budynków istniejących.

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - minimum 30 %, maksimum 50 %,

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 25 m,

d) intensywność zabudowy - od 0,5 do 5,0,

e) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 29**;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych;

3) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;

4) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń **§ 8 ust 2**;

5) kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z **§ 10 ust. 3**.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budynków 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).

**§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.2U,UC,MW przeznaczony jest pod zabudowę usługową, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację funkcji usługowej, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 2**.

3. Na części terenu **5.2U,UC,MW** w wydzieleniu wewnętrznym „**KPJ**” ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej wraz z zielenią urządzoną, zgodnie z **ust. 7**.

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

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

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - minimum 30 %, maksimum 50 %,

b) powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem **ust. 7 pkt 1 lit b**:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

c) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 25 m,

d) intensywność zabudowy – od 1,5 do 5,0,

e) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 29;

2) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych oraz poprzez drogę zlokalizowaną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPJ”;

3) realizację nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów, z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych;

4) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;

5) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2;

6) kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - zgodnie z § 10 ust. 3.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

7. W zakresie zagospodarowania części terenu 5.2U,UC,MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPJ”, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 3:

1) ustala się:

a) lokalizację drogi łączącej ulice 5KD-L z 6KD-L, jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:

- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze,

- dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi przyległych przestrzeni publicznych ulic: 5KD-L i 6KD-L,

- zastosowanie ujednoczonych materiałów na powierzchnię komunikacji pieszej i kołowej, jak w ulicy 5KD-L,

- lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w ulicy 5KD-L,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 3 drzew;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację kondygnacji podziemnych, w przypadku realizacji komunikacji, o której mowa w pkt 1 lit. a,

b) lokalizację miejsc postojowych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) wjazdów do parkingu podziemnego,

b) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

8. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.7 uwzględniający relacje i powiązania z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

9. 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).

**§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 2, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2, nie dotyczy budynków istniejących.

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy – minimum 30 %, maksimum 50 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,
    - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
  - c) wysokość budynków minimum 12 m, maksimum 25 m, przy czym:
    - na częściach terenu wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” - maksimum 40 m,
    - w przypadku łączenia zabudowy z dominantą przestrzenną - wysokość zabudowy lokalizowanej w odległości 20 m od dominanty przestrzennej, ustala się na maksimum 20 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 7,0,
  - e) dachy:
    - płaskie,
    - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 29;
- 2) projektowanie zabudowy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” w formie dominant przestrzennych ze szczególnym uwzględnieniem ich ekspozycji i indywidualnych form architektonicznych poprzez:
  - a) zastosowanie szkła na elewacji - minimum 65% powierzchni każdej z elewacji,
  - b) lokalizację wszystkich elementów związanych z budynkiem dominanty, tj. balkonów, wykuszy, zadaszeń, markiz, okapów oraz klatek schodowych, wind i innych elementów mogących tworzyć fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji - w granicach wyznaczonych wydzielen wewnętrznym,
- 3) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych;
- 4) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;
- 5) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust 2;
- 6) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 10 ust. 2;
- 7) kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z § 10 ust. 3.

5. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 4 pkt 2**, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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).

**§ 51. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7.1U,UC,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się na części terenu **7.1U,UC,MW** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej.

3. Na terenie, o którym mowa w **ust. 2**, ustala się lokalizację funkcji usługowej, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 2**.

4. Na części terenu **7.1U,UC,MW** w wydzieleniu wewnętrznym „KPJ” ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej, zgodnie z **ust. 8**.

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

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

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 30 %, maksimum 60 %,
    - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 30 %, maksimum 50 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem **ust. 8 pkt 1 lit b**:
    - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,
    - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
  - c) wysokość budynków - minimum 12 m, maksimum 25 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0 do 5,0,
  - e) dachy:
    - płaskie,
    - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 29;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu od otaczających dróg publicznych oraz poprzez drogę zlokalizowaną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**KPJ**”;
- 3) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;
- 4) zagospodarowanie strefy wejścia do usług – z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust 2;
- 5) kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - zgodnie z § 10 ust. 3.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**B**”,
  - b) lokalizacji inwestycji celu publicznego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**C**”,
  - c) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

8. W zakresie zabudowy i zagospodarowania części terenu **7.1U,UC,MW** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**KPJ**”, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 3:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację drogi łączącej ulice **3KD-Z** z **7KD-L**, jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:
    - zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze,
    - dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi przyległych przestrzeni publicznych ulic: **3KD-Z** i **7KD-L**,
    - zastosowanie ujednoliconych materiałów na powierzchnię komunikacji pieszej i kołowej, jak w ulicy **7KD-L**,
    - lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w ulicy **7KD-L**,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 5 drzew;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) lokalizację kondygnacji podziemnych, w przypadku realizacji komunikacji, o której mowa w **pkt 1 lit. a**,

- b) szlabanów,
  - c) miejsc postojowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) wjazdów do parkingu podziemnego,
  - b) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

9. 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).

**§ 52.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7.2MW,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie o którym mowa w **ust. 1**, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 2**, nie dotyczy budynków istniejących.

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) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**” – minimum 80 %,
  - c) wysokość budynków – minimum nie ustala się, maksimum 25 m,
  - d) intensywność zabudowy – od 0 do 2,5,
  - e) dachy:
    - płaskie,
    - w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 29**;
- 2) lokalizację wejść do lokali usługowych wyłącznie od strony przestrzeni publicznych;
- 3) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych;
- 4) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z **§ 10 ust. 2**;
- 5) kształtowanie zieleni urządzonej na części terenów wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**” – zgodnie **§ 10 ust. 3**.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży.

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).

**§ 53.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.1U,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 2**.

3. Na części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „**KPJ**” ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej wraz z zielenią urządzoną, zgodnie z **ust. 7**.

4. Na części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „**KP**” ustala się lokalizację komunikacji pieszej wraz z zielenią urządzoną, zgodnie z **ust. 8**.

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

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

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - minimum 30 %, maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy - od 2,0 do 7,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna, z uwzględnieniem **ust. 7 pkt 1 lit b, ust. 8 pkt 1 lit b i ust. 9 pkt 1 lit b**:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków minimum 12 m, maksimum 25 m, przy czym:

- na częściach terenu wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „**A**”, „**B**”, „**C**” i „**D**” – maksimum 40 m,

- w przypadku łączenia zabudowy z dominantą przestrzenną - wysokość zabudowy lokalizowanej w odległości 20 m od dominanty przestrzennej ustala się na maksimum 20 m,

e) dachy - płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 29**;

2) projektowanie zabudowy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „**A**”, „**B**”, „**C**” i „**D**” w formie dominant przestrzennych ze szczególnym uwzględnieniem ich ekspozycji i indywidualnych form architektonicznych poprzez:

a) zastosowanie szkła na elewacji - minimum 65% powierzchni każdej z elewacji,

b) lokalizację wszystkich elementów związanych z budynkiem dominanty, tj. balkonów, wykuszy, zadaszeń, markiz, okapów oraz klatek schodowych, wind i innych elementów mogących tworzyć fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji - w granicach wyznaczonych wydzielen wewnętrznym,

3) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych i drogą zlokalizowaną na części terenu oznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „**KPJ**”;

4) sytuowanie miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynku;

5) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z **§ 8 ust. 2**;

6) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z **§ 10 ust. 2**;

7) lokalizację szpaleru drzew wzdłuż ulicy **2KD-Z** (Alei Solidarności), zgodnie z rysunkiem planu;

8) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**” - zgodnie z **§ 10 ust. 3**.

7. W zakresie zabudowy i zagospodarowania części terenu **8.1U, MW** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**KPJ**”, z uwzględnieniem ustaleń **§ 16 ust. 3**:

1) ustala się :

a) lokalizację drogi łączącej ulice **7KD-L** z **13KDW**, jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:

- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze,

- dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi przyległych przestrzeni publicznych: ulic **7KD-L** i **13KDW** oraz wydzielenia wewnętrznego „**KPJ**” na terenie **8.2U, UC**,

- zastosowanie ujednoczonych materiałów na powierzchnię komunikacji pieszej i kołowej, jak w ulicy **7KD-L**,

- lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w ulicy **7KD-L**,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 3 drzew;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację kondygnacji podziemnych, w przypadku realizacji komunikacji, o której mowa w **pkt 1 lit. a**,

b) lokalizację miejsc postojowych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) wjazdów do parkingu podziemnego,

b) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

8. W zakresie zagospodarowania części terenu **8.1U,MW**, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonej „**KP**”, z uwzględnieniem ustaleń **§ 16 ust. 3**:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenu w formie ciągu pieszego wraz z zielenią urządzoną jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:

- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej na tym obszarze,

- dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych: ulic **7KD-L** i wydzielen wewnętrznych: „**KP**” na terenie **8.2U,UC** i „**KPJ**” na terenie **8.1U,MW**,

- zastosowanie ujednoliconych materiałów na powierzchnię ciągów pieszych jak w ulicy **7KD-L** i w wydzieleniu wewnętrznym „**KP**” na terenie **8.2.U,UC**,

- lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w wydzieleniu wewnętrznym „**KP**” w terenie **8.2.U,UC**,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 4 drzew;

2) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, w przypadku realizacji komunikacji, o której mowa w **pkt 1 lit. a**;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) wjazdów do parkingu podziemnego,

b) miejsc parkingowych,

c) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

9. W zakresie zagospodarowania części terenu **8.1U,MW**, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**”, z uwzględnieniem ustaleń **§ 10 ust. 3**:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 80 %;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

10. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, ust.7, 8 i 9 uwzględniający relacje i powiązania z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

11. 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).

**§ 54. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.2U,UC** **przeznacza się pod zabudowę usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „**KPJ**” ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej wraz z zielenią urządzoną, zgodnie z **ust. 8**.

3. Na części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „**KP**” ustala się lokalizację komunikacji pieszej wraz z zielenią urządzoną, zgodnie z **ust. 9**.

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

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

1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %, z uwzględnieniem **ust. 8 pkt 1 lit b**, **ust. 9 pkt 1 lit b** i **ust. 10 pkt 1 lit b**,

c) wysokość budynków - maksimum do 18,5 m,

d) intensywność zabudowy - od 0 do 4,0,

e) dachy, z zastrzeżeniem **ust. 6 pkt 1 lit a**:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków istniejących dopuszcza się typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 29**;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – z uwzględnieniem **§ 8 ust. 2**.

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

1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków niezabytkowych objętych częściową ochroną, w zakresie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy poprzez:

a) rozbudowę dziedzińców pomiędzy budynkami istniejącymi lub połączenie ich z nową zabudową:

- z wykorzystaniem dachu o kącie nachylenia połaci dachowej do 25°,

- z zastosowaniem przeziernego przeszklenia,

- poprzez zadaszenie lub łączniki,

b) nadbudowę i rozbudowę budynków, z wyraźnym wyodrębnieniem nowo projektowanej części budynku od budynków objętych ochroną, poprzez zastosowane materiały, w tym z wykorzystaniem przeszkleń;

2) przy rozbudowie istniejących budynków, o których mowa w **pkt 1**, dopuszcza się zmianę rozmieszczenia, formy oraz wielkość otworów okiennych i drzwiowych usytuowanych w ścianach objętych rozbudową;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

8. W zakresie zagospodarowania części terenu **8.2U,UC** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**KPJ**”, z uwzględnieniem ustaleń **§ 16 ust. 3**:

1) ustala się :

a) lokalizację drogi łączącej ulice **7KD-L** z **13KDW**, jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:

- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze,

- dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych: ulic **7KD-L** i **13KDW** oraz wydzielenia wewnętrznego „**KPJ**” na terenie **8.1U,MW**,



- zastosowanie ujednoczonych materiałów na powierzchnię komunikacji pieszej i kołowej, jak w ulicy **7KD-L**,
- lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w ulicy **7KD-L**,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 3 drzew;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację kondygnacji podziemnych, w przypadku realizacji komunikacji, o której mowa w **pkt 1 lit. a**,

b) lokalizację miejsc postojowych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) wjazdów do parkingu podziemnego,

b) szlabanów,

c) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

9. W zakresie zagospodarowania części terenu **8.2U,UC** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**KP**”, z uwzględnieniem ustaleń **§ 16 ust. 3**:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenu w formie ciągu pieszego wraz z zielenią urządzonej jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:

- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej na tym obszarze,

- dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi bezpośrednio przyległych przestrzeni publicznych: ulic **7KD-L** i wydzielen w wewnętrznych: „**KP**” na terenie **8.1U,MW** i „**KPJ**” na terenie **8.2U,UC**,

- zastosowanie ujednoczonych materiałów na powierzchnię ciągów pieszych jak w ulicy **7KD-D** i w wydzieleniu wewnętrznym „**KP**” na terenie **8.1.U,MW**,

- lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w wydzieleniu wewnętrznym „**KP**” w terenie **8.1.U,MW**,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 2 drzew;

2) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych, w przypadku realizacji komunikacji, o której mowa w **pkt 1 lit. a**;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) wjazdów do parkingu podziemnego,

b) miejsc parkingowych,

c) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.

10. W zakresie zagospodarowania części terenu **8.2U,UC**, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „**ZP**”, z uwzględnieniem ustaleń **§ 10 ust. 3**:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 80 %;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

11. 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**

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

## Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/351/20 Rady Miasta Białystok z dnia 30 marca 2020 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. 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.

Projekt planu obejmuje fragment terenu gdzie dominuje zabudowa usługowa o zróżnicowanym charakterze, na części terenów występuje też zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Teren objęty projektem planu funkcjonalnie należy do obszaru śródmiejskiego. Ze względu jednak na brak czytelnych powiązań komunikacyjnych i spójnego układu komunikacyjnego oraz obowiązujący tu w latach 90. XX w. plan ogólny zakładający zabudowę o maksymalnej wysokości do 12 metrów - charakter dzisiejszej zabudowy nie jest śródmiejski. W ostatnich latach na tym obszarze nastąpiły częściowo przekształcenia i w miejscu zabudowy usługowej powstała zabudowa mieszkaniowa.

Projekt planu na tym obszarze był już opracowywany w poprzednich latach, a same jego przygotowanie było poprzedzone wieloma analizami oraz konkursem architektoniczno-urbanistycznym. Wniosek o podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) został złożony pod obrady Rady Miasta przez Prezydenta Miasta Białegostoku we wrześniu 2015 r., a także w marcu i kwietniu 2017 r. Jednakże ze względu na skomplikowany charakter opracowania i sprzeczne stanowiska różnych podmiotów działających na przedmiotowym obszarze, projekt planu ostatecznie nie został przyjęty. Zakładane poprzednio rozwiązania komunikacyjne, ze względu na postępujące zainwestowanie na tym terenie obecnie nie są możliwe do zrealizowania.

Obszar ten nadal jednak wymaga sporządzenia projektu planu, przede wszystkim z uwagi na konieczności wytworzenia spójnego charakteru zabudowy na tym obszarze wraz z wprowadzeniem czytelnego układu komunikacyjnego. Projekt planu zakłada możliwość lokalizacji wysokiej jakości zabudowy śródmiejskiej o zróżnicowanym charakterze. Znaczną część obszaru zlokalizowanego wzdłuż Alei Solidarności przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Na terenach przylegających do ul. Zwycięstwa utrzymuje się zabudowę usługową z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gdzie również częściowo umożliwiono wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej.

Poprzez ustalenia planu kształtuje się też wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. W planie wysokość zakładanej zabudowy jest stopniowana i zawiera się na większości terenu w przedziale od 20 m do 35 m. Obniżenie parametrów zabudowy do 20 m występuje w rejonie zbiegu ulic Zwycięstwa i Alei Solidarności, a możliwość lokalizacji wyższej zabudowy do 35 m i punktowo również 40 m istnieje na fragmentach terenu przy ulicy Choroszczańskiej i drogi 7KD-L. Wysokości zabudowy dla całego obszaru wyznaczano w oparciu o wyniki analiz przestrzennych, które uwzględniały: oś widokową na kościół Św. Rocha - najważniejszą dominantę ogólnomiejską, istniejącą zabudowę i uwarunkowania tego terenu.

Konsekwencją zakładanych funkcji i przekształceń jest też zapewnienie niezbędnego terenu w planie pod komunikację, place, zieleni urządzoną i inne cele publiczne. Projekt planu wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne z wykorzystaniem istniejących już dojazdów lokalnych i wewnętrznych oraz parkingów. Zaprojektowany nowy układ dróg umożliwi właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz zapewnia ich powiązania z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Parametry ulic są dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych i dają możliwość lokalizacji nie tylko jezdni, chodników i parkingów, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej.

Powiązanie tego kwartału w kierunku północ-południe stanowią ulice 5KD-L (ul. Choroszczańska) i 6KD-L. W ramach tych ulic pojawiają się też ogólnodostępne przestrzenie publiczne, zieleni urządzona i ciągi piesze stanowiące istotny element zabudowy śródmiejskiej. Połączenie ulicy Choroszczańskiej z ul. Kolejową stanowi ulica 7KD-L, która jest głównym elementem nowego układu drogowego w kierunku wschód – zachód. Drogi publiczne - lokalne są podstawowym szkieletem układu drogowego zakładanego na tym terenie. Drogi te zostały zaprojektowane z wykorzystaniem istniejących już dojazdów w taki sposób, by jak najmniej ingerować w istniejące zagospodarowanie. Wyznaczono też drogi dojazdowe stanowiące istotne powiązania dla zakładanej zabudowy, które w połączeniu z ulicami lokalnymi i pozostałymi ciągami, nadadzą śródmiejski charakter tego terenu. Ponadto, w ramach zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone niezbędne powiązania komunikacyjne piesze i kołowe, które w sposób spójny i kompleksowy będą stanowiły uzupełnienie terenów publicznych. Na podstawie sporządzonej waloryzacji zieleni wskazano tereny do wykorzystania pod zieleni urządzoną, z koniecznością wkomponowania istniejących tam drzew. Obszary te będą uzupełnieniem przestrzeni publicznych w tym kwartale.

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej wynoszącą 30% i służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, usługi publiczne i zieleni urządzoną, ustalono na 0%, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

**W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”** uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. przedmiotowy obszar określono jako **1CS - tereny centrum śródmiejskiego, zaliczane do obszarów urbanizacji**. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa, wytwórczość drobna, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 1CS:

- dążenie do kształtowania zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym),
- kształtowanie zabudowy usługowej służącej realizacji celów publicznych,
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o różnorodnych formach (w tym apartamentowej, na wynajem),
- zachowanie i tworzenie powiązań najważniejszych przestrzeni publicznych z terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta,
- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz dominant,
- ochrona i kształtowanie miejskich przestrzeni publicznych, powiązanych z programem usługowym,
- ochrona układów przestrzennych o wartościach historycznych i kulturowych,
- kształtowanie standardów komunikacyjnych (w tym zasad ruchu samochodowego, parkowania, obsługi komunikacją zbiorową).

Studium wskazuje też możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> do szczegółowej analizy przy opracowaniu planu miejscowego.

Dodatkowo fragment terenu od ul. Kolejowej został objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej B, która obejmuje obszary historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych osiedli mieszkaniowych, zespoły budowlane (w tym zabudowy produkcyjnej) i otoczenie zabytków, podlegające rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. W strefie B należy dążyć do: utrzymania formy przestrzennej historycznych układów urbanistycznych, w tym m.in. przebiegu ulic i innych przestrzeni publicznych, charakteru zabudowy, linii zabudowy i gabarytów wysokościowych; zachowania obiektów o wartościach kulturowych, będących w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości, z dopuszczeniem przywrócenia historycznych gabarytów wysokościowych, formy dachu, rodzaju pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej; zachowanie walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektów o wartościach kulturowych; dostosowywanie obiektów do nowych funkcji przy zachowaniu walorów kulturowych.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

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

Projekt przedmiotowego 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: składania wniosków, a na dalszym etapie procedury będzie możliwość składania też uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej.

W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 poz. 2373, z późn. zm).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęło 5 pism z 25 wnioskami, rozpatrzonymi Zarządzeniem Nr 847/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 22 października 2021 r., z czego 12 wniosków zostało uwzględnionych, a 13 nie uwzględnionych. Ponadto wpłynęły też 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu, pozostawiając jednocześnie bez formalnego rozpatrzenia.