

LEGENDA:

~~Uchwała~~ – skreślone treści

Uchwała – nowe brzmienie lub dodane treści

**UCHWAŁA NR XLIX/748/18  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 23 kwietnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta w Białymstoku (rejon ul. Warszawskiej i Świętojańskiej).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1703 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

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

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta w Białymstoku (rejon ul. Warszawskiej i Świętojańskiej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 34,24 ha, ograniczony ulicami: B. Chrobrego, Piastowską, J. K. Branickiego, Świętojańską, Św. Wojciecha, S. Staszica oraz północną pierzeją ul. F. Chopina.

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.

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

- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć eksponowaną część budynku położoną na zamknięciu osi lub w narożniku zabudowy, wymagającą zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi;
- 2) **banerze reklamowym (transparencie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego elastycznego materiału, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 3) **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;

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

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

- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, świetlik);
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, 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) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelażu;
- 14) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 15)  **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;
- 16) **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;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 18) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 19) **pylonie reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji, z możliwością podświetlenia lub wyświetlenia;
- 20) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, z treścią reklamową na maksimum 5 % powierzchni;
- 21) **retencji wodnej** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 22) **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;

- 23) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 24) **stłupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa prostego prawidłowego służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 25) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 26) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadłe do płaszczyzny ściany budynku;
- 27) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 28) **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;
- 29) **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;
- 30) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 31) **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;
- 32) **źródłach ciepła** - należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy obowiązujące oraz linie zabudowy nieprzekraczalne, 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 nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, 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 ścianę zewnętrzną budynku, 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) wiatrołapów, klatek schodowych, przedsionków - o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - h) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - i) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych i ciągów pieszych, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia akcentów architektonicznych, granic obszaru wpisanego do rejestru zabytków, budynków wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz budynków objętych ochroną planistyczną.

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

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

- 1) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 4**;
- 4) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.i. żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3), przedszkola, szkoły;
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 7) **KX** – parkingi;
- 8) **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 ładu przestrzennego**

**§ 6. 1.** Obszar objęty planem stanowi **obszar zabudowy śródmiejskiej**.

2. Minimalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków położonych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w **§ 16 ust. 1**.

3. Minimalna wysokość, o której mowa w **ust. 2**, nie dotyczy wiatrołapów, łączników, obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz obiektów, o których mowa w **§ 12 i § 13**.

4. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części frontowej budynku, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

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

- 1) zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;

2) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w piwnicy budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

6. Na obszarze objętym planem, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

7. **W zakresie zagospodarowania istniejących 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,
- b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury;

2) dopuszcza się korektę ich przebiegu i szerokości ;

8. Na terenach o symbolach: 1.1U, 1.2U,MW, 2UO, 3U,MW oraz 4U,MW ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

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

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

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

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

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

d) wyróżnienie miejsc lokalizacji akcentów architektonicznych wskazanych na rysunku planu np. formą architektoniczną lub zastosowanym materiałem,

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

2) dopuszcza się:

a) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji, a w przypadku usług oświaty i żłobków na maksimum 20 % powierzchni elewacji,

b) stosowanie barw patronackich przedsięwzięcia – w przypadku budynków w całości o funkcji usługowej;

3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali oraz objętych ochroną sgraffitów i mozaik.

**2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach istniejących budynków – z zastrzeżeniem § 12, § 13 i § 14** 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 kompozycji:

- a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,
  - b) wielkości i podziałów witryn;
- 3) wkomponowanie w układ elewacji formy i rozmiarów witryn w lokalach usługowych położonych w parterach istniejących budynków wielorodzinnych.

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, w tym m.in. urządzeń i instalacji służących do wentylacji, klimatyzacji, pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacjach budynków oraz na dachach od strony przestrzeni publicznych.

**§ 8. 1. W zakresie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych** ustala się następujące zasady ich sytuowania oraz gabaryty:

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

**2. Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:**

- 1) innych oraz umieszczanych w miejscach i w sposób inny niż określono w **ust. 3, 4, 5 i 6;**
- 2) innych niż szyldy na budynkach i kioskach;
- 3) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
- 4) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 5) w miejscach lub w sposób przesłaniający:
  - a) okna, witryny, drzwi lub inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego m. in. balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych,
  - b) charakterystyczne widoki na obiekty zabytkowe;
- 6) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
- 7) w formie banerów reklamowych (transparentów), reklamy naklejanej na okna i drzwi oraz masztów flagowych;
- 8) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła.

**3. W zakresie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na budynkach ustala się:**

**1) miejsca ich sytuowania:**

- a) na ścianach budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, od strony przestrzeni publicznych – w formie, o której mowa w **pkt 2 lit. a, b i c,**
- b) na rusztowaniach – w formie, o której mowa w **pkt 2 lit d;**

**2) formę:**

- a) tablice reklamowe,
- b) szyldy typu „semafor”,
- c) literniczo-graficzne formy przestrzenne,
- d) reklamę remontowo-budowlaną;

**3) gabaryty i zasady sytuowania:**

- a) **szyldów o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>:**

- montowanych płasko na ścianie budynku w rejonie głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) oraz przejść i przejazdów bramowych,
- o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,
- o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków, wkomponowanych w układ elewacji,
- w sposób uporządkowany i ujednoczony w obrębie poszczególnych budynków,
- z zachowaniem jednakowych odległości między poszczególnymi szyldami,

**b) szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 1,5m<sup>2</sup> włącznie:**

- montowanych płasko na ścianie budynku w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji),
- o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,
- z utrzymaniem jednakowej wysokości szyldów oraz ich powierzchni ekspozycyjnej w obrębie poszczególnych budynków,
- nie więcej niż jeden szyld na lokal, w którym prowadzona jest działalność,

**c) szyldów typu „semafor” o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>:**

- montowanych w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji),
- o wysięgu od lica budynku maksimum 0,7 m,
- nie więcej niż jeden „semafor” w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest działalność.

**4. W zakresie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na kioskach ustala się:**

- 1) **miejsca ich sytuowania** – na attyce kiosku;
- 2) **formę** – tablice reklamowe, literniczo-graficzne formy przestrzenne;
- 3) **gabaryty i zasady ich sytuowania:**
  - a) o powierzchni ekspozycyjnej do 1,5 m<sup>2</sup> włącznie,
  - b) o wysokości nieprzekraczającej 0,6 m,
  - c) o maksymalnym wysięgu poza obrys attyki wynoszącym 0,15 m,
  - d) nie więcej niż jedna tablica reklamowa lub literniczo-graficzna forma przestrzenna,
  - e) montowane płasko w obrysie attyki;

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

- 1) **miejsca ich sytuowania** – na ścianach wiatki;
- 2) **formę** – tablice reklamowe;
- 3) **gabaryty i zasady ich sytuowania:**
  - a) o powierzchni ekspozycyjnej do 2,2 m<sup>2</sup> włącznie,
  - b) o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m,
  - c) maksymalnie dwóch jednostronnych lub dwóch dwustronnych tablic reklamowych,
  - d) montowanych płasko na ścianach wiatki.

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

- 1) **miejsca ich sytuowania:**
  - a) w formie, o której mowa w pkt 2 lit. a:
    - w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 16,

- **na terenie 13U** – między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą ul. Warszawskiej,
  - **na terenach: 8U, 9U i 16U** – między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą ul. B. Chrobrego,
- b) **na części terenu 23MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”** – w formie, o której mowa w pkt 2 lit. b,
- c) w odległości:
- od krawężników jezdni – minimum 2,5 m,
  - od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – minimum 20 m;
- 2) **formę:**
- a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - b) pylonów reklamowych;
- 3) **gabaryty:**
- a) **słupów ogłoszeniowo-reklamowych:**
    - o średnicy lub szerokości maksimum 1,6 m,
    - całkowitej wysokości maksimum 4,7 m;
  - b) **pylonów reklamowych:**
    - o szerokości maksimum 2,0 m i wysokości maksimum 7,0 m,
    - z obustronną reklamą na maksimum 60 % powierzchni;
- 4) **zasady ich sytuowania:**
- a) w odległości:
    - od krawężników jezdni – minimum 2,5 m,
    - od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – minimum 20 m,
  - b) nie więcej niż jeden pylon reklamowy dla każdego zamierzenia budowlanego.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji:
  - a) co najmniej 2 drzew za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu, na którym jest ona wykonywana – nie dotyczy terenów przeznaczonych pod parkingi wielopoziomowe,
  - b) co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie – nie dotyczy parkingów w drogach publicznych, parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz urządzonych na budynkach i dachach;
- 2) w pasach drogowych ulic – stosowanie gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

#### **2. W odniesieniu do gatunków drzew wskazanych do zachowania, tj. klon zwyczajny, klon jawor, lipa drobnolistna, lipa szerokolistna, jesion wyniosły, wierzba (wszystkie gatunki), dęby (wszystkie gatunki), kasztanowiec zwyczajny:**

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;



2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

**3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:**

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
- b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów pieszych i placów) z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz przyległych przestrzeni publicznych,
- c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,
- 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) i trzepaków,
- g) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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

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

- 1) na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem **pkt 2 i ust. 2;**
- 2) na terenach usług z zakresu oświaty o symbolach: **2UO, 11UO, 14UO, 19UO i 21UO** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) 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 symbolach: ~~4U~~ **1.1U, 8U, 9U, 13U, 16U i 18U** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 12. Na terenie objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest część obszaru miasta Białegostoku, wpisana do rejestru zabytków decyzją WKZ z dnia 15 maja 1975 r. nr rej. A-287, oznaczona odpowiednio na rysunku planu.**

**§ 13. 1. Na terenie objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej są zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu.**

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

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

**§ 14. 1. Obejmuje się ochroną następujące budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:**

- 1) przy ul. Warszawskiej 56;

- 2) przy ul. Warszawskiej 67/1;
- 3) przy ul. Chopina 1;
- 4) przy ul. Chopina 11;
- 5) przy ul. Staszica 2- ;

6) przy ul. Warszawskiej 64.

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

1) nakazuje się zachowanie:

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

2) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków,
- b) docieplania budynków z zewnątrz,
- c) zabudowy balkonów i loggi.

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

**§ 15. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe zespoły budynków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:**

- 1) zespół 11-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Warszawskiej 76 i 78 oraz przy ul. J. K. Branickiego 25, 27 i 29 (teren 24MW);
- 2) zespoły 5-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Warszawskiej, Piastowskiej, B. Chrobrego i Św. Wojciecha (tereny 7MW, 10MW, 12MW, 15MW, 17MW i 20MW).

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

1) nakazuje się zachowanie:

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

2) ustala się zharmonizowaną kolorystykę budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 2** w ramach poszczególnych zespołów (terenów) – **z uwzględnieniem z § 7 ust. 1 pkt 1 i 2;**

3) dopuszcza się docieplenie budynków z zewnątrz;

4) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków,
- b) zabudowy balkonów.

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

**§ 15a. 1. Obejmuje się ochroną fragment zabytku (stanowiska) archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego orientacyjne granice oznaczono na rysunku planu - fragment stanowiska archeologicznego nr 16, obszar AZP 37-86/8, okres nowożytny XVIII-XX w.**

**2. Wszelkie prace ziemne na obszarze występowania fragmentu zabytku (stanowiska) archeologicznego, mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

## **Rozdział 4.**

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

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

- 1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;
- 2) tereny zieleni urządzonej: **5.3ZP,KX, 6.2ZP,KX oraz 25ZP;**
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w **pkt 1 i 2 – nie dotyczy terenów o symbolach: 5.1MN,U, 5.2MN,U, 6.1MW,U oraz terenów usług oświaty i opieki zdrowotnej.**

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
  - b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
  - d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - e) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - h) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania;
- 2) zakazuje się:
  - a) budowy budynków,
  - b) lokalizacji obiektów tymczasowych niewymienionych w **pkt 1,**
  - c) lokalizacji ogrodzeń w przestrzeniach publicznych oraz od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem:
    - terenów o symbolach: 5.1MN,U, 5.2MN,U, 6.1MW,U,
    - terenów usług oświaty i opieki zdrowotnej.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2,** zostały określone w **§ 40, § 42 oraz § 59.**

4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 3,** z uwzględnieniem:

- 1) powiązań z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez:
  - a) ujednoczenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni,
  - b) dostosowanie poziomu ukształtowania terenu,
  - c) zakaz grodzenia;
- 2) zastosowania nawierzchni utwardzonych, zieleni urządzonej oraz małej architektury;
- 3) budowy schodów zewnętrznych, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych w rejonie wejść do lokali usługowych zlokalizowanych w położonych w sąsiedztwie budynkach – **zgodnie z § 7 ust. 2.**

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w **§ 16 ust. 1:**
    - z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
    - w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,

- wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
  - b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoczonym kształcie i kolorystyce;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację:
    - tymczasowych rozbieralnych podestów,
    - ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem do wysokości 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 15 % 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.

### **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 obiektów tymczasowych.

### **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 196 m n.p.m.**

§ 21. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
  - a) stacji paliw płynnych i gazowych – z wyjątkiem istniejącej stacji na **części terenu 23MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”**,
  - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
  - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopiarni zwłok;
- 4) garaży typu „blaszak”;

5) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:

- a) obiektów, o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 2 oraz § 16 ust. 2 pkt 1,
- b) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 17.

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

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

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci;
- 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.

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

- 1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP – w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) – z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 81, B. Chrobrego (plac zabaw) oraz Mieszka I 23 (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą, zlokalizowaną przy ul. B. Chrobrego 12 A;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: J. K. Branickiego i Warszawską;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

6) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia na terenach o symbolach: 1.1U, 1.2U,MW, 2UO, 3U,MW, 4U,MW ustala się:

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

- mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,

- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

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

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

§ 24. 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**

#### **§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:**

- 1) 1KD-Z (ul. J. K. Branickiego), 2KD-L (ul. Świętojańska), 3KD-L (ul. Warszawska), 4KD-D (ul. E. Orzeszkowej), 5KD-D (ul. Św. Wojciecha), 6KD-D (ul. S. Staszica), 7KD-D (ul. F. Chopina), przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW i 14KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-Z oraz ulice Piastowska i B. Chrobrego położone poza granicami planu;
- 2) ulice układu obsługującego: 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D;
- 3) drogi wewnętrzne: 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

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

- a) 1KD-Z – ulica zbiorcza z jezdnią 2x2 pasy ruchu,
- b) 2KD-L – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- c) 3KD-L – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- d) 4KD-D – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- e) 5KD-D – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- f) 6KD-D – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- g) 7KD-D – ulica dojazdowa z jednym pasem ruchu;

#### 2) wewnętrznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**:

- a) 8KDW, 9KDW – drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi,
- b) 10KDW, 11KDW – drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX”,
- c) 12KDW – droga wewnętrzna z miejscami postojowymi,
- d) 13KDW – droga wewnętrzna wraz z miejscami postojowymi na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KX”,
- e) 14KDW – projektowana – droga wewnętrzna.

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

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 3) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) hotele, zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - e) opieka zdrowotna - 5 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) usługi inne niż wymienione w **pkt 3** – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

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

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 27. 1. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:**

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

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

- 1) ustala się:
  - a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,

- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich magistralnych sieci wodociągowych w rejonie ul. Piastowskiej (poza zakresem planu) i ul. Św. Wojciecha (5KD-D), oraz wodociągowych sieci rozdzielczych w ul. Warszawskiej (3KD-L), ul. E. Orzeszkowej (4KD-D), ul. F. Chopina (7KD-D) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

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

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego wzdłuż ul. J. K. Branickiego (1KD-Z) oraz do istniejących projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Piastowskiej (poza zakresem planu), B. Chrobrego (poza zakresem planu), Warszawskiej (3KD-L) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich 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.

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

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Warszawskiej (3KD-L), ul. B. Chrobrego (poza granicami planu), ul. J. K. Branickiego (1KD-Z) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

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

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. B. Chrobrego (poza zakresem planu), ul. J. K. Branickiego (1KD-Z), ul. E. Orzeszkowej (4KD-D) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
- c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowane wzdłuż ul. J. K. Branickiego (1KD-Z);
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
- wykorzystania energii elektrycznej,
  - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
  - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;
  - spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW,
- b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione w pkt 1 i 2 lit. a.
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne,
- b) nowych źródeł ciepła spalających paliwa stałe.



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

- 1) ustala się:
  - a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
  - b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
  - a) stosowanie gazów opałowych – z uwzględnieniem **§ 31 pkt 3**,
  - b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

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

- 1) ustala się:
  - a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3 i RPZ-9 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) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 319, 320, 288, 1979, 261, 285, 1323, 318, 81, 778, 765, 746, 491, 337, 490 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 § 7 ust. 3.**

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

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

#### **2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:**

- 1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach);
- 2) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei ul. Warszawskiej, Piastowskiej i J.K. Branickiego.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 35.** 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

~~§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.~~

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

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

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

~~a) powierzchnia zabudowy — maksimum 70 %;~~

~~b) intensywność zabudowy:~~

~~— minimum 0,5, maksimum 3,5;~~

~~— na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” — minimum 7,0, maksimum 8,0;~~

~~c) powierzchnia biologicznie czynna — minimum 10 %;~~

~~d) wysokość budynków:~~

~~— maksimum 18 m;~~

~~— na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” — maksimum 45 m;~~

~~e) dachy:~~

~~— w zabudowie lokalizowanej w pierzei ul. Świętojańskiej — dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 40°, główna kalenica równoległa do ww. ulicy;~~

~~— na pozostałym terenie — płaskie oraz istniejące dwuspadowe symetryczne;~~

~~— w przypadku rozbudowy budynków istniejących — typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym, kalenica nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego;~~

~~f) miejsca postojowe — zgodnie z § 26 ust. 1;~~

~~2) obsługę komunikacyjną — od otaczających dróg publicznych;~~

~~3) zabudowę wzdłuż ul. Świętojańskiej — w formie pierzejowej.~~

~~4. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno — Architektonicznej.~~

~~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).~~

~~§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1,1U przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.~~

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

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

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

~~a) powierzchnia zabudowy - maksimum 80 %;~~

~~b) intensywność zabudowy:~~

~~- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 4,0, maksimum 9,6,~~

~~- na pozostałej części terenu minimum 0,5, maksimum 7,5.~~

~~c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10 %.~~

~~d) wysokość budynków:~~

~~a) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”- maksimum do rzędnej 166.50 m n.p.m.~~

~~b) na pozostałej części terenu - maksimum do rzędnej 156.50 m n.p.m.~~

e) dachy - płaskie,

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych;

3) zmianę wystroju elewacji po każdorazowym przekroczeniu 35 m długości elewacji budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Branickiego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

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).

§ 36a. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.2U,MW przeznaczona się pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 70 %,

b) intensywność zabudowy - minimum 7,0 , maksimum 8,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10 %,

d) wysokość budynków - maksimum 45 m,

e) dachy - płaskie.

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych.

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

**§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2UO przeznaczona się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest **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) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

~~a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,~~

**a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,**

~~b) intensywność zabudowy – minimum 0,6, maksimum 0,8,~~

**b) intensywność zabudowy – minimum 0,6, maksimum 3,0,**

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %,

~~d) wysokość budynków – maksimum 12 m,~~

**d) wysokość budynków – maksimum 18 m,**

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

~~§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3U,MW i 4U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.~~

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

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

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

~~a) powierzchnia zabudowy — maksimum 60 %;~~

~~b) intensywność zabudowy — minimum 0,5, maksimum 3,5;~~

~~e) powierzchnia biologicznie czynna:~~

~~— dla zabudowy w całości o funkcji usługowej — minimum 10 %;~~

~~— dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną — minimum 25 %;~~

~~d) wysokość budynków — maksimum 16 m;~~

~~e) dachy:~~

~~— płaskie;~~

~~— w zabudowie lokalizowanej w pierzei ul. Warszawskiej i Świętojańskiej — dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 40°, główna kalenica równoległa do ww. ulic;~~

~~— w przypadku rozbudowy budynków istniejących — typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym, kalenica nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego;~~

~~f) miejsca postojowe — zgodnie z § 26 ust. 1;~~

~~2) obsługę komunikacyjną — od otaczających dróg publicznych;~~

~~3) zabudowę bezpośrednio wzdłuż ul. Warszawskiej i Świętojańskiej — w formie pierzejowej;~~

~~4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.~~

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

~~§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3U,MW i 4U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.~~

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

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

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

~~a) powierzchnia zabudowy- maksimum 70 %.~~

~~b) intensywność zabudowy :~~

~~- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”-minimum 4,0, maksimum 7,0,~~

~~- na pozostałej części terenów minimum 0,5, maksimum 5,0,~~

~~c) powierzchnia biologicznie czynna:~~

~~- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej - minimum 10 %.~~

~~- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową - wielorodzinną - minimum 20 %.~~

~~d) wysokość budynków:~~

~~- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”- maksimum do rzędnej 154.50 m n.p.m.~~

- na pozostałej części terenów - maksimum do rzędnej 152.50 m n.p.m.,

e) dachy - płaskie lub dwuspadowe symetryczne,

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne;

3) zabudowę bezpośrednio wzdłuż ulicy Warszawskiej i Świętojańskiej - w formie pierzejowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

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

**§ 39.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.1MN,U** i **5.2MN,U** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,

d) wysokość budynków – maksimum 8 m,

e) dachy:

- dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°,

- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym, kalenica nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) realizację zabudowy w pierzei 7KD-D (ul. F. Chopina) – kalenicą równoległą do ww. ulicy.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

5. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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).

**§ 40.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.3ZP,KX** przeznaczają się pod **zielenią urządzoną i parkingi** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, **stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją 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 którym mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 40 %,

b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

c) urządzenie zieleni w zróżnicowanych formach roślinności ozdobnej;

2) zakazuje się budowy budynków.

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

**§ 41.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6.1MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 70 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 1,4,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 20 %,

d) wysokość budynków:

- maksimum 13 m w kalenicy,

- w przypadku rozbudowy budynku istniejącego – nie wyżej niż wysokość budynku istniejącego,

e) dachy:

- dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°,

- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym, kalenica nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 1**;

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

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

5. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu 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).

**§ 42.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6.2ZP,KX** przeznacza się pod **zieleń urządzoną i parkingi** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, **stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją 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 którym mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 30 %,

b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

c) urządzenie zieleni w zróżnicowanych formach roślinności ozdobnej;

2) zakazuje się budowy budynków.

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

**§ 43.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, **jako przeznaczenie uzupełniające, usługi ustala się co najmniej w parterze budynku.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 40 %,
- dla pozostałej części terenu – maksimum 25 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 2,5, maksimum 3,0,
- dla pozostałej części terenu – minimum nie określa się, maksimum 1,4,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 10 %,
- dla pozostałej części terenu – minimum 35 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 8 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 36 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym, kalenica nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

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

3) zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3 oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;

4) utrzymanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 7.**

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).

**§ 44. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **8U i 9U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 70 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,2,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych;
- 3) zagospodarowanie części terenu położonych między linią zabudowy a linią rozgraniczającą ul. B. Chrobrego – w formie przestrzeni publicznej - placu, ściśle związanego z funkcjonowaniem budynku.

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

**§ 45.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10MW** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,2, maksimum 1,4,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 16 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 2;**

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

3) zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej – zgodnie z ustaleniami **§ 9 ust. 3** oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;

4) utrzymanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 7.**

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

**§ 46.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11UO** przeznaczona się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizację **placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – żłobka.**

3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest **przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.**

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) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,3, maksimum 0,7,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 2;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zharmonizowaną kolorystykę budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;

4) zabudowę w formie obiektów wolno stojących.



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

**§ 47.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12MW** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego część terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „KX” przeznaczony jest pod parking.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,2, maksimum 1,4,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 16 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 2**;

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

3) zagospodarowanie wnętrza urbanistycznych w formie zieleni urządzonej – zgodnie z ustaleniami **§ 9 ust. 3** oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;

4) utrzymanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 7**;

5) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2**.

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).

**§ 48.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13U** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,8, maksimum 1,4,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynku – maksimum 8 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 1**;

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

3) zagospodarowanie części terenu położonej między linią zabudowy a linią rozgraniczającą ul. Warszawskiej w formie przestrzeni publicznej – placu z zielenią urządzoną, ściśle związanego z funkcjonowaniem budynku;

4) zabudowę w formie obiektów wolno stojących;

5) utrzymanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 7**.

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

**§ 49.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14UO** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest **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) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,6, maksimum 1,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 1**;

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

3) zharmonizowaną kolorystykę budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej.

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

**§ 50.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **15MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 25 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,3, maksimum 1,4,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 16 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 2**;

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

3) zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej – zgodnie z ustaleniami **§ 9 ust. 3** oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;

4) utrzymanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 7**.

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

**§ 51.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 70 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,8, maksimum 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

- d) wysokość budynku – maksimum 10 m,
  - e) dachy – płaskie,
  - f) miejsca postojowe dla zabudowy usługowej – zgodnie z § 26 ust. 2;
- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych;
  - 3) zagospodarowanie części terenu położonych między linią zabudowy a linią rozgraniczającą ul. B. Chrobrego jako przestrzeni publicznej – placu, ściśle związanego z funkcjonowaniem budynku.

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

**§ 52.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 25 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,5, maksimum 1,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 16 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

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

3) zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3 oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;

4) utrzymanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 7.**

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

**§ 53.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,4, maksimum 0,8,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,
- d) wysokość budynku – maksimum 8 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 2;

2) obsługa komunikacyjna – od otaczających dróg wewnętrznych;

3) zagospodarowanie części terenu położonej między linią zabudowy a linią rozgraniczającą 12KDW jako przestrzeni publicznej – placu, ściśle związanego z funkcjonowaniem budynku;

4) zabudowę w formie obiektu wolno stojącego.

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

**§ 54.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19UO** przeznaczona się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest **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) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,7, maksimum 1,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy – płaskie
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zharmonizowaną kolorystykę budynków zlokalizowanych w granicach terenu.

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

**§ 55.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20MW** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,5, maksimum 1,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %,
- d) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 16 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 2**;

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

3) zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej – zgodnie z ustaleniami **§ 9 ust. 3** oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;

4) utrzymanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 7**.

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

**§ 56.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21UO** przeznaczona się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację **placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – żłobka**.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest **przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego**.

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) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,3, maksimum 0,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
- d) wysokość budynku – maksimum 8 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg wewnętrznych.

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

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **usługi ustala się co najmniej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych bezpośrednio przy ulicy Warszawskiej**.

3. Dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej stacji paliw na części terenu 23MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,8, maksimum 3,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
  - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- minimum 12 m, maksimum 16 m,
- na części terenu 22MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków do 22 m,

e) dachy:

- płaskie,
- na terenie 23MW,U w zabudowie lokalizowanej w pierzei ul. Warszawskiej – dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 40°, główna kalenica równoległa do ww. ulicy,

f) miejsca postojowe:

- zgodnie z § 26 ust. 1,
- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z § 26 ust. 2;

- 2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;
- 3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2;**
- 4) zabudowę na terenie 23MW,U realizowaną wzdłuż ul. Warszawskiej – w formie pierzejskiej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

7. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

**§ 58.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **24MW** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **jako przeznaczenie uzupełniające w parterach budynków ustala się usługi – nie dotyczy budynków objętych ochroną.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

- minimum 1,5, maksimum 2,0,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 0,8, maksimum 1,2,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35 %,

d) wysokość budynków:

- objętych ochroną jako zespół – maksimum 36 m (istniejąca),

- pozostałych – minimum 12 m, maksimum 21 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 26 ust. 2;**

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – **z uwzględnieniem § 7 ust. 2;**

4) zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych w formie zieleni urządzonej – zgodnie z ustaleniami **§ 9 ust. 3** oraz urządzonych miejsc postojowych z dojazdami;

5) utrzymanie istniejących ciągów pieszych – **zgodnie z § 6 ust. 7.**

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).

**§ 59.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25ZP** przeznaczony jest pod **zielenią urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, **stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją 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 którym mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 70 %,

b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych,

- c) zagospodarowanie terenu w powiązaniu z terenem przyległym – bulwarem nadrzecznym rzeki Białej (poza granicami planu),
  - d) urządzenie zieleni w zróżnicowanych formach roślinności ozdobnej,
  - e) budowę ciągu pieszego i rowerowego – realizacja nawierzchni utwardzonych w nawiązaniu do przyległych przestrzeni publicznych i zagospodarowania sąsiednich terenów,
  - f) wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów rzeki, z dopuszczeniem elementów wymienionych w **lit. g oraz pkt 2 lit. b**,
  - g) realizację obiektów związanych z parkowym zagospodarowaniem terenów nadrzecznych, między innymi: mostków, kładek, miejsc wypoczynkowych, iluminacji oraz spiętrzeń wody, kaskad itp.;
- 2) dopuszcza się:
- a) zmianę przebiegu, szerokości i formy istniejących ciągów rowerowych i pieszych,
  - b) częściowe utwardzenie brzegów koryta rzeki np. kamieniem naturalnym;
- 3) zakazuje się budowy budynków.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

- § 60.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.
- § 61.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały Rady Miejskiej Białegostoku:
- 1) Nr XVIII/174/07 z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) (Dz. U. Woj. Podl. Nr 261, poz. 2778, z 2016 r. poz. 2489 i 4935);
  - 2) Nr LII/661/10 z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ronda im. A. P. Lussy do ul. Piastowskiej), (Dz. U. Woj. Podl. Nr 50, poz. 865, z 2014 r. poz. 3493).
- § 62.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Mariusz Krzysztof Gromko**





