

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 44,65 ha położony pomiędzy doliną rzeki Białej, ulicami: Generała Władysława Sikorskiego, Ks. Jerzego Popiełuszki i Bacieczki w Białymstoku.

3. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 0,5325 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją z dnia 23 października 2023 r., znak pisma DGN-III.7151.18.2023.TT.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość, z wyjątkiem lukarni i zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.

- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 14) **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;
- 15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 18) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 19) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 20) **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;
- 21) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linia zabudowy, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 8, z odstępstwem dla następujących wyjątków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
  - d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - e) 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),
  - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej;
- 8) strefa ochronna od cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, parkingów oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także drzew wartościowych wskazanych do zachowania, głównych ciągów pieszych, terenów okresowo i stale podmokłych.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 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 w zakresie o którym mowa w pkt 4, 5, i 6;
- 4) **UOS** – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego;
- 5) **UO** – zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. szkoły, przedszkola i żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do lat 3);
- 6) **UZ** – zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej;
- 7) **ZP** – zieleni urządzona;

- 8) **ZL** – lasy;
- 9) **KD** – drogi publiczne;
- 10) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 11) **KO** – garaże i parkingi.

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.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 1.**

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

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

2. Na obszarze objętym planem, 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).

3. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony dróg publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, nie dotyczy terenu 6UO,UZ, zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia planu):

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

4. W zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:
  - a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego oraz ich ogólnej dostępności,
  - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury,
  - c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

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

- 1) ustala się:
  - a) kolorystykę ścian budynków maksimum 4 kolory na jednej elewacji (nie dotyczy murali),
  - b) lokalizację wejść do lokali usługowych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej od strony otaczających dróg publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku (nie dotyczy istniejących lokali usługowych);



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

2. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych:

- 1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 21.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu**

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 13;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 4) zagospodarowanie zieleni w pasach drogowych ulic:
  - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
  - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
  - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. klonów, lip, dębów, kasztanowców, modrzewi i brzoź oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę:
  - a) ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia – z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) drzew rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 10.** W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP":

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
  - b) wkomponowanie w maksymalnym stopniu w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew,
  - c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

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

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych i rowerowych, nawierzchni utwardzonych,
- c) terenowych urządzeń sportowych,
- d) 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”),
- h) stojaków na rowery;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem MN,U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem UO,UZ i innych terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy:
  - a) usług oświaty – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) usług opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej.

2. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty, opieki społecznej 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.

3. Na terenach nie wymienionych w ust. 1 dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5.

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

### **Rozdział 3.**

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

**§ 13.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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

### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;

- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczonej symbolami 2ZP, 9ZP i 18ZP;
- 3) teren lasu oznaczony symbolem 24ZL;
- 4) fragmenty terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolami "ZP" i "KX";
- 5) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi od przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
  - b) oświetlenia,
  - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - e) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,
  - f) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się:
  - a) budowy budynków,
  - b) lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, niewymienionych w pkt 2.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-5 zostały określone w Dziale III niniejszej uchwały.

## **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**

§ 15. 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**

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

## **Rozdział 7.**

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

§ 17. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 258 m n.p.m.

§ 18. Na obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji:

- a) warsztatów kamieniarskich,
  - b) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopieliarni zwłok,
  - c) garaży typu „blaszak”,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 2,
  - e) obiektów obsługi komunikacji (nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 5U oraz fragmentu terenu 21MN,U wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem "A"):
    - stacji paliw płynnych i gazowych,
    - stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
    - warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych,
  - f) warsztatów stolarskich i ślusarskich (nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 5U oraz fragmentu terenu 21MN,U wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem "A");
- 2) gospodarowania odpadami, tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów.

**§ 19.** 1. Ustala się strefę ochronną o szerokości 150 m od granicy cmentarza, zlokalizowanego poza obszarem planu, oznaczoną na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności, jeżeli wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej,
  - b) zmianę szerokości strefy ochronnej i zasad lokalizacji obiektów, jeżeli obowiązujące przepisy odrębne stanowią inaczej.

**§ 20.** Ustala się lokalizację zabudowy od strony lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

§ 22. 1. W zakresie obrony cywilnej, ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych 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 p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) korzystanie z awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Powstańców 3;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności min. 300 m, zlokalizowane przy ul. Armii Krajowej 27, Św. Andrzeja Boboli 92 i Generała Władysława Sikorskiego 2 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności - ul. Generała Władysława Sikorskiego i ul. Ks. Jerzego Popiełuszki;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Trasa przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi – ul. Aleja Niepodległości.

§ 23. 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**

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

- 1) **1KD-GP** (ul. Aleja Niepodległości), **2KD-L** (ul. Niska), **3KD-L** (ul. Armii Krajowej), **4KD-D** (ul. Armii Krajowej), **5KD-D**, **6KD-D** (ul. Szarych Szeregów), **7KD-D** (ul. Szarych Szeregów), **8KD-D** (ul. Powstańców), **9KD-D** (ul. Batalionów Chłopskich), **10KD-D** (ul. Batalionów Chłopskich) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
  - 2) **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-GP, ul. Generała Władysława Sikorskiego i ul. Ks. Jerzego Popiełuszki – położone poza granicami planu;
  - 2) ulice układu obsługującego: 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D oraz ul. Św. Andrzeja Boboli, ul. Niska i ul. Bacieczki położone poza granicami planu;
  - 3) drogi wewnętrzne: 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW;
  - 4) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych niż określono w pkt 1-3 terenów, w tym wydzielone liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczone symbolem "KX", zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

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

- a) 1KD-GP – ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego o przekroju 2/2 pasy ruchu, wraz z obszarem węzła drogowego na skrzyżowaniu z ul. Armii Krajowej, w przekroju ulicy jezdnie dodatkowe obejmujące ruch z ulic układu obsługującego oraz droga dla rowerów,
- b) 2KD-L – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
- c) 3KD-L – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe,
- d) 4KD-D – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu, w liniach rozgraniczających ulicy pętla autobusowa,
- e) od 5KD-D do 10KD-D – ulice klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu, w przekroju ulic miejsca postojowe;

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

- a) 11KDW, 12KDW – droga wewnętrzna,
- b) 13KDW, 14KDW, 15KDW – droga wewnętrzna z miejscami postojowymi,
- c) 16KDW – droga wewnętrzna.

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

6. Na fragmentach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolami "KX":

1) ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację:
  - miejsc postojowych,
  - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - ciągów pieszych i rowerowych,

b) zagospodarowanie zielenią urządzoną;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

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

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

3) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

e) szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

1) usług lokalizowanych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;

- 2) istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) istniejącej zabudowy usługowej zlokalizowanej na obszarach MW i wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "A" i "B".

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

**§ 26.** Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowej zabudowy:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;
- 2) zabudowa usługowa – 0,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 9.**

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

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

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

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

### **§ 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 ogólnomiejskich magistralnych sieci wodociągowych w ul. Ks. Jerzego Popiełuszki i ul. Generała Władysława Sikorskiego (poza granicami planu), oraz wodociągowych sieci rozdzielczych w 1KD-GP (ul. Aleja Niepodległości) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, z zastrzeżeniem § 19 ust. 2 oraz zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
  - b) odprowadzenie ścieków do istniejących ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 3KD-L (ul. Armii Krajowej), 2KD-L (ul. Niska), 1KD-GP (ul. Aleja Niepodległości) 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 lub innych systemów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 13,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach 3KD-L (ul. Armii Krajowej), 2KD-L (ul. Niska), 1KD-GP (ul. Aleja Niepodległości) 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 stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy 10KD-D (ul. Batalionów Chłopskich), 3KD-L (ul. Armii Krajowej), 7KD-D (ul. Szarych Szeregów) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

### **§ 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 ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach 3KD-L (ul. Armii Krajowej), 2KD-L (ul. Niska), 7KD-D (ul. Szarych Szeregów), 1KD-GP (ul. Aleja Niepodległości) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie gazów opałowych,



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

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

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-8, RPZ-5 i RPZ-6 głównych systemów 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 wewnątrzowych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii 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) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.

### **§ 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 lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

## **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.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW** i **3MW** **przeznacza się pod zabudowę 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. Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "ZP" ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną – zgodnie z § 10.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:

1) w parterach od strony dróg publicznych,

2) w istniejących lokalach usługowych.

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 40%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,
- d) wysokość budynków – maksimum 19,0 m,
- e) dachy:
  - płaskie,
  - w przypadku dobudowy lub rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe - zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2.

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).

**§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2ZP, 9ZP i 18ZP przeznacza się pod zielenią urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się wkomponowanie w maksymalnym stopniu w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew, z uwzględnieniem warunków siedliskowych i charakterystyki występującego zbiorowiska roślinnego.

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

1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną:

- na terenie 2ZP – minimum 65%,
- na terenie 9ZP – minimum 60%,
- na terenie 18ZP – minimum 80%;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych,
- b) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- c) terenowych urządzeń sportowych,
- d) dróg rowerowych,
- e) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- f) stojaków na rowery;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) obsługi komunikacyjnej, w tym parkingów,
- c) kondygnacji podziemnych.

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 0% (słownie: zero procent).

**§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.**

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

3. Na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "ZP" ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną - zgodnie z § 10.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej:

1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:

- a) w parterach od strony dróg publicznych,
- b) w istniejących lokalach usługowych;

2) na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A".

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 35%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,3,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – minimum 10%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,
- na pozostałej części terenu – minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" - maksimum 5,0 m,
- na pozostałej części terenu – maksimum 18,0 m,

e) dachy:

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

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2;

3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 9 ust. 2.

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).

**§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5U 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:

1) ustala się:

a) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- powierzchnia zabudowy – maksimum 30%,
- intensywność zabudowy – od 0 do 1,6,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
- maksymalna wysokość budynków – 15,0 m,

- dachy:
  - płaskie,
  - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachów od 15° do 35°,

- miejsca postojowe – zgodnie z § 25 i § 26;

b) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2;

2) zakazuje się na terenach okresowo podmokłych lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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).

**§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6UO,UZ przeznaczają się pod zabudowę usługową z zakresu oświaty i opieki zdrowotnej** 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. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się inne urządzenia i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

1) ustala się:

a) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- powierzchnia zabudowy – maksimum 30%,
- intensywność zabudowy – od 0 do 1,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
- wysokość budynków – maksimum 15,0 m,
- dachy:
  - płaskie,
  - w przypadku dobudowy lub rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- miejsca postojowe – zgodnie z § 25 i § 26,

b) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2;

2) zakazuje się na terenach okresowo i stale podmokłych lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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).

**§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW przeznaczają 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. Na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "ZP" ustala się zagospodarowanie zieleni urządzonej – zgodnie z § 10.

4. Na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "KX" ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej – zgodnie z § 24 ust. 6.

5. Obszary, o których mowa w ust. 4, stanowią przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego

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

1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:

a) w parterach od strony dróg publicznych,

- b) w istniejących lokalach usługowych;
- 2) na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "A".
7. 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:
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "A" - maksimum 70%,
  - na pozostałej części terenu – maksimum 35%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,3,
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "A" – minimum 10%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,
  - na pozostałej części terenu – minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,
- d) wysokość budynków:
- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "A" – maksimum 9,0 m,
  - na pozostałej części terenu – maksimum 18,0 m,
- e) dachy:
- płaskie,
  - w przypadku dobudowy lub rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 25 i § 26;
- 2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2;
- 3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 9 ust. 2.

8. 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 8MW 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. Na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "ZP" ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną – zgodnie z § 10.

4. Na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "KX" ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej – zgodnie z § 24 ust. 6.

5. Obszary, o których mowa w ust. 4, stanowią przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego

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

- 1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:
- a) w parterach od strony dróg publicznych,
- b) w istniejących lokalach usługowych;
- 2) na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A".

7. 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:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – maksimum 60%,

- na pozostałej części terenu – maksimum 35%,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,3,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – minimum 10%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,

- na pozostałej części terenu – minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – maksimum 6,0 m,

- na pozostałej części terenu - maksimum 18,0 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2;

3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 9 ust. 2.

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

**§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 10U,KO, 11U,KO, 13U,KO i 15U,KO przeznacza się pod zabudowę usługową, garaże i parkingi 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 zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35%,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu 10U,KO wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – od 0 do 1,8,

- na pozostałej części terenu 10U,KO i pozostałych terenach – od 0 do 1,1,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5%,

d) wysokość budynków:

- na części terenu 10U,KO wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – maksimum 14,0 m,

- na pozostałej części terenu 10U,KO i pozostałych terenach - maksimum 8,0 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty oraz opieki społecznej.

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).

**§ 44.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12MW** przeznaczony jest 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. Na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "ZP" ustala się zagospodarowanie zieleni urządzonej – zgodnie z § 10.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej:

1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:

a) w parterach od strony dróg publicznych,

b) w istniejących lokalach usługowych;

2) na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A".

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:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – maksimum 70%,

- na pozostałej części terenu – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,3,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – minimum 10%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,

- na pozostałej części terenu – minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – maksimum 10,0 m,

- na pozostałej części terenu - maksimum 18,0 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2;

3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 9 ust. 2.

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).

**§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 14MW przeznaczony jest 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. Na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "ZP" ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną – zgodnie z § 10.

4. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "KX" ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej – zgodnie z § 24 ust. 6.

5. Obszar, o którym mowa w ust. 4, stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

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

1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:

a) w parterach od strony dróg publicznych,

b) w istniejących lokalach usługowych;

2) na części terenu wydzielonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A".

7. 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:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "A" – maksimum 60%,

- na pozostałej części terenu - maksimum 35%,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,3,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – minimum 10%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,

- na pozostałej części terenu - minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość budynków na:

- częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "A" – maksimum 10,0 m,

- pozostałej części terenu - maksimum 18,0 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2;

3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 9 ust. 2.



8. 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 **16MW** przeznaczony jest 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. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "ZP" ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną – zgodnie z § 10.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej:

1) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:

a) w parterach od strony dróg publicznych,

b) w istniejących lokalach usługowych;

2) na częściach terenu wydzielonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolami "A" i "B".

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 35%,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,3,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolami "A" i "B" – minimum 10%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,

- na pozostałej części terenu – minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość budynków:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolami "A" i "B" – maksimum 5,0 m,

- na pozostałej części terenu – maksimum 18,0 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2;

3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 9 ust. 2.

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).

**§ 47.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17MW** przeznaczony jest 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. Na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "ZP" ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną – zgodnie z § 10.

4. Na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem "KX" ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej – zgodnie z § 24 ust. 6.

5. Obszary, o których mowa w ust. 4, stanowią przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:

- 1) w parterach od strony dróg publicznych,
- 2) w istniejących lokalach usługowych.

7. 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 35%,
  - b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,3,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%, w tym co najmniej 60% wydzielenia wewnętrznego "ZP" w formie zieleni urządzonej,
  - d) wysokość budynków – maksimum 18,0 m,
  - e) dachy:
    - płaskie,
    - w przypadku dobudowy lub rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
  - f) miejsca postojowe – zgodnie z § 25 i § 26;
- 2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2;
- 3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z § 9 ust. 2.

8. 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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 19MN i 20MN przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** 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 35%,
  - b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,1,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
  - d) wysokość budynków:
    - mieszkalnych jednorodzinnych:
      - dla budynków z dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachów do 29° – maksimum 8,0 m,
      - dla budynków z dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachów od 30° do 45° – maksimum 10,0 m,
    - gospodarczych i garażowych – maksimum 5,0 m,
  - e) dachy dla budynków:
    - mieszkalnych jednorodzinnych - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachów od 15° do 45°,
    - gospodarczych i garażowych:
      - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachów od 15° do 45°,

-- płaskie,

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2.

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).

**§ 49.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21MN,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i 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:

- dla funkcji w całości mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 30%,

- dla pozostałej zabudowy – maksimum 40%,

b) intensywność zabudowy:

-- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem "A" – od 0 do 1,8,

-- na pozostałej części terenu – od 0 do 1,1,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 20%,

- dla pozostałej zabudowy – minimum 40%,

d) wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maksimum 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych – maksimum 5,0 m,

e) dachy dla budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych – symetryczne o kącie nachylenia połaci dachów od 15° do 45°,

- usługowych, gospodarczych i garażowych:

-- symetryczne o kącie nachylenia połaci dachów od 15° do 45°,

-- płaskie,

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2.

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).

**§ 50.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **22UOS** **przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego** wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
  4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
- d) wysokość budynków:
  - o funkcji sakralnej – maksimum 50,0 m,
  - pozostałych – maksimum 13,0 m,
- e) dachy - indywidualne rozwiązania,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 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).

**§ 51.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **23MW** przeznaczają 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 zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 19%,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25%,
- d) wysokość budynków – maksimum 11,0 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 25 i § 26;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 24 ust. 2.

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 **24ZL** przeznaczają się do utrzymania jako teren lasu, do zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych.

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

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 54.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) uchwała Nr LIX/590/97 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części rejonu administracyjnego Starosielce - Marczuk w Białymstoku (rejon ulicy Szarych Szeregów) (Dz. Urz. Woj. Białostockiego Nr 23, poz. 109);

2) uchwała Nr XXVIII/281/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek w rejonie osiedla Leśna Dolina i Słoneczny Stok do Al. Jana Pawła II) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 1757).

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2023 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2023 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/106/19 Rady Miasta Białystok z dnia 25 lutego 2019 r.

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

Na fragmentach obszaru objętego projektem planu obowiązują ustalenia:

- zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części rejonu administracyjnego Starosielce - Marczuk w Białymstoku (rejon ulicy Szarych Szeregów) uchwalonego uchwałą Nr LIX/590/97 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 października 1997 r.,

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek w rejonie osiedla Leśna Dolina i Słoneczny Stok do Al. Jana Pawła II) uchwalonego uchwałą NR XXVIII/281/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 maja 2012 r. Projektem planu objęto jedynie fragment obowiązującego planu określony jako usługi z zakresu oświaty, który stanowi wspólne zagospodarowanie terenu z istniejącą szkołą.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności: ochrony istniejących terenów leśnych, wyznaczenia jednorodnych kwartałów zabudowy, ustalenia zasad zabudowy, w tym gabarytów nowej zabudowy, określenia zasad kształtowania zieleni i wnętrza urbanistycznych, obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym m.in. przebiegu projektowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego, stanowiącej fragment obwodnicy miejskiej oraz sposobu zapewnienia i realizacji miejsc postojowych.

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie wskazano przedmiotowego terenu do objęcia opracowaniem, wskazując jednocześnie, iż obowiązujące na tym terenie plany miejscowe wymagają zmian pod względem merytorycznym. Z uwagi na konieczność realizacji inwestycji celu publicznego obejmującej teren leśny oraz wymagające aktualizacji obecne opracowania przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 44,65 ha, na którym główną dominantą urbanistyczną stanowi istniejąca cerkiew Parafii Prawosławnej pw. Zmartwychwstania Pańskiego położona przy ul. Generała Władysława Sikorskiego. Na pozostałym obszarze przeważa funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Zlokalizowana jest również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, szkoła podstawowa, obiekt kultu religijnego (Związku Wyznaniowego Świadków Jehowy w Polsce) oraz tereny lasu i zieleni.

Obsługę komunikacyjną terenu stanowią głównie ulice: Generała Władysława Sikorskiego, Ks. Jerzego Popiełuszki, Armii Krajowej, Niskiej i Bacieczi.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które są dostosowane do istniejącej zabudowy, uwzględniające położenie zainwestowanego osiedla w sąsiedztwie doliny rzeki Białej jak i głównych ulic miasta. Wydzielone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej w tym usług z zakresu kultu religijnego, oświaty i opieki zdrowotnej. Parametry zabudowy w projekcie planu określono uwzględniając istniejące zagospodarowanie. Dla istniejącej dominaty urbanistycznej, cerkwi parafii prawosławnej, maksymalną wysokość określono na 50,0 m. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto, w zależności od lokalizacji, maksymalną wysokość zabudowy od 11,0 m do 19,0 m, powierzchnię zabudowy od 19% do 40% oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 25%. Dla zabudowy usługowej w zależności od funkcji i lokalizacji przyjęto maksymalną wysokość zabudowy

w przedziale 5,0 m - 15,0 m, maksymalną powierzchnię zabudowy w przedziale 35% - 70% oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 5%.

Konieczne było także wprowadzenie zasad kształtowania zieleni urządzonej oraz waloryzacja istniejącego drzewostanu. Wydzielone zostały obszary niezabudowanych wewnątrz urbanistycznych - terenów zieleni urządzonej. Istniejący obszar lasu w projekcie planu w większości został przeznaczony do zachowania. Tereny zieleni urządzonej zostały wyłączone spod zabudowy. Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku planu. Wyznaczono również obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów i powiązania z układem komunikacyjnym miasta. Ustalono wskaźniki miejsc postojowych.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Stawkę procentową dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, zieleni urządzonej oraz las ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

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

**3MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Funkcje podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

**3MS** – tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności. Funkcje podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie). Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa usługowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

**3ZP** – tereny zieleni urządzonej. Funkcje podstawowe: ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe, zieleni towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zieleni rekreacyjna, place zabaw). Funkcje uzupełniające: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

Ponadto wskazano, iż na obszarach tworzących podstawowy system przyrodniczy miasta należy dążyć m.in. do utrzymania gruntów leśnych, z wyjątkiem realizacji niezbędnych inwestycji celu publicznego oraz funkcji sportowo-rekreacyjnych.

Na rysunku Studium wskazano powiązanie, łącznikiem systemu przyrodniczego, obszarów zieleni urządzonej z terenami zieleni naturalnej doliny rzeki Białej.

**Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.**

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej. W projekcie planu

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

Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w wyznaczonym terminie wpłynęło sześć wniosków. Cztery wnioski od osób prywatnych oraz firmy zostały rozpatrzone i uwzględnione Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku nr 994/22 z dnia 18 sierpnia 2022 r. Natomiast dwa wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających nie podlegały formalnemu rozpatrzeniu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 28 lipca 2023 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03 października do 23 października 2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 06 listopada 2023 r. uwag nie wniesiono.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

#### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej, bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść około 2 474 455 zł - dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku w rejonie ulic Armii Krajowej i Niskiej. Zakłada się, że główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane będą z realizacją celów publicznych.