

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku  
w rejonie ulic Miodowej i Klonowej**

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>) oraz 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 Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Miodowej i Klonowej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Miodowej i Klonowej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,1 ha, ograniczony ulicami: Wrocławską, Aleją Niepodległości, Klonową i Miodową.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **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 lukarn 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;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688.

<sup>2)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

- 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 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 4;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 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) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 15) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 17) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 18) **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;
- 19) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 20) **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 ustaleniemi obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7 i 8, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

- 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);
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym m.in. lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, ciągu pieszo-rowerowego, miejsc do parkowania, projektowanej stacji transformatorowej oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, zieleni izolacyjnej, drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew do zachowania i uzupełnień.

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

**§ 5. 1.** Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się **symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją**, w których **numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia**, a **symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów**:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – teren usług, w tym z zakresu, o którym mowa w **pkt 3**;
- 3) **UE** – teren usług edukacji;
- 4) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 6) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, która może być uzupełniona **klasą przeznaczenia uzupełniającego** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz **wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami **§ 17**.

3. Oddzielone łącznikiem **podstawowe klasy przeznaczenia terenu** mogą być realizowane łącznie lub zamiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **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) remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

3) realizację miejsc do parkowania w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

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

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

#### **§ 7. 1. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej ustala się:**

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej z zastrzeżeniem **pkt 2**;
- 2) lokalizację zabudowy szeregowej jako jedno zamierzenie inwestycyjne uwzględniające:
  - a) zapewnienie bezpośredniego dostępu każdego segmentu obiektu do drogi publicznej lub dojazdu o szerokości minimum 8 m,
  - b) odsunięcie linii zabudowy o minimum 4 m od dojazdu, o którym mowa w **lit. a**.

#### **2. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:**

- 1) ustala się:
  - a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji:
    - budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej innej niż wolno stojąca, w obrębie jednego zamierzenia budowlanego,
  - b) kolorystykę ścian budynków:
    - maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
    - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,
  - c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;
- 2) dopuszcza się:
  - a) w przypadku budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich,
  - b) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty;
- 3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

#### **3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:**

- 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 19**.

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

## Rozdział 2.

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

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew i naturalnych kompleksów zieleni wysokiej w zagospodarowanie zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) 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 12;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień;
- 5) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, podziemnych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 6) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
  - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
  - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
  - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

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

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenia ludzi lub mienia.

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

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

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonym symbolem 2MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) na terenie usług edukacji oznaczonym symbolem 3UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 2MN-U w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala, przy czym w przypadku:

- 1) lokalizacji usług z zakresu oświaty – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) lokalizacji usług z zakresu opieki społecznej – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów domów opieki społecznej.

3. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu edukacji 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.

### **Rozdział 3.**

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

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

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

### **Rozdział 4.**

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

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
  - b) oświetlenia,
  - c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,
  - d) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,
  - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,
  - g) paczkomatów;
- 3) zakazuje się:
  - a) budowy budynków,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**.

### **Rozdział 5.**

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

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.

4. Przy wydzielaniu działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową należy zapewnić bezpośredni dostęp każdej nieruchomości do drogi publicznej lub dojazdu o szerokości minimum 8 m.

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

## **Rozdział 7.**

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

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

**§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się przeznaczenie pod następujące klasy przeznaczenia terenu:**

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług rzemieślniczych takich jak:
  - a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,
  - b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków),
  - c) komisów samochodowych;
- 3) teren usług kultu religijnego takich jak:
  - a) domy pogrzebowe,
  - b) krematoria;
- 4) teren magazynu gazu;
- 5) teren obsługi produktów naftowych;
- 6) teren gospodarowania odpadami;
- 7) teren usług z zakresu zamieszkania zbiorowego innych niż internat, bursa, hotel, motel lub pensjonat.

#### **2. Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:**

- 1) garaży typu „blaszak”;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 13 ust. 2 pkt 2**;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową – zakładów usługowych i innych przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska i mogących obniżyć standard zamieszkania w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów do powietrza, zwiększonego poziomu promieniowania itp. ponad wielkości normowe określone dla funkcji tych terenów.

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

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

- dla przewodów niez izolowanych – 7 m.

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

1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

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

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

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

- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

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

c) wykorzystanie istniejącej stałej budowli ochronnej zlokalizowanej przy ul. Miodowej 5;

2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z istniejącej 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. Różanej 2 (poza granicami planu) oraz projektowanej na terenie **3UE**;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ul. Miodowej 5 (w granicach planu);

4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Aleja Niepodległości;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Ustala się trasy przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi – ulica Aleja Niepodległości.

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

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

##### **§ 21. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:**

1) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) ulice układu podstawowego: **1KDR** (ul. Aleja Niepodległości) i ul. Wrocławska położona poza granicami planu,

b) ulice układu obsługującego: **2KDL** (ul. Miodowa), **3KDD** oraz ulice Klonowa i Miodowa położone poza granicami planu;

2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:

1) **1KDR** – ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego przekroju 2/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga dla rowerów;

2) **2KDL** – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu;



3) **3KDD** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga dla rowerów.

4. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

2) usługi:

a) administracja, biura – 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

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

c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

e) opieka zdrowotna – 3 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 8 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

f) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc do parkowania na 100 łóżek;

3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w **pkt 2** – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Miejsca do parkowania ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na własnym terenie, bez określania wskaźników w odniesieniu do terenu usług edukacji **3UE**.

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

§ 23. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowo projektowanej zabudowy usługowej wymienionej w § 22 **ust. 1 pkt 2 i 3** – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## Rozdział 9.

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

§ 24. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych:

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.

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicach: Miodowej i Klonowej, 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, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Miodowej i Klonowej 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.

#### **§ 27. 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 12**,
- 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: Aleja Niepodległości i Wrocławskiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

#### **§ 28. 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 Wrocławskiej 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.

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

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Miodowej i Klonowej 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.

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

1) ustala się:

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

b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,

c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnątrzowych zlokalizowanych poza obszarem 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 i przyłączy 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 liczby 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.**

#### **§ 31. 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 poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych 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**

**§ 32.** 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

**§ 33. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniające – teren usług, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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:

a) udział powierzchni zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – maksimum 40 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 50 %,

b) nadziemną intensywność zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – od 0 do 0,8,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0 do 1,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – minimum 40%,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 25%,

d) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – maksimum 9 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych),
- budynki gospodarcze i garażowe – maksimum 5 m,
- budowle – maksimum 9 m,

e) dachy:

- symetryczne o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – symetryczne lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 **ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 **ust. 1**;

3) lokalizację zabudowy szeregowej zgodnie z § 7 **ust. 1 pkt 2**;

4) nasadzenie wysokiej zieleni izolacyjnej w przypadku lokalizacji nowej zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Alei Niepodległości – zgodnie z rysunkiem planu .

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).

**§ 34. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniające – teren garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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:

a) udział powierzchni zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – maksimum 40 %,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 50 %,
- w przypadku zabudowy usługowej – maksimum 60 %,

b) nadziemną intensywność zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – od 0 do 0,8,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0 do 1,0,
- w przypadku zabudowy usługowej – od 0 do 1,8;

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej – minimum 40%,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 25%,
- w przypadku zabudowy usługowej – minimum 10 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe – maksimum 9 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych),
- budynki usługowe – maksimum 12 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),
- budynki gospodarcze i garażowe – maksimum 5 m,
- budowle – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°,
- w przypadku rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 **ust. 1** i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 **ust. 1**;

3) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniającą nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wyznaczoną na rysunku planu;

4) lokalizację zabudowy szeregowej zgodnie z § 7 **ust. 1 pkt 2**;

5) nasadzenie wysokiej zieleni izolacyjnej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Alei Niepodległości – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

**§ 35. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3UE** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren usług edukacji** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) uzupełniające – teren usług: handlu, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0, do 1,8,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki z dachami symetrycznymi – maksimum 16 m,

- budynki z dachami płaskimi – maksimum 12 m,

- budowle – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 **ust. 2** i § 23;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 **ust. 1**.

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

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

**§ 36. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDR** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;**

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. 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).

**§ 37. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbol **2KDL** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren drogi lokalnej;**

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. 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).

**§ 38. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren drogi dojazdowej;**

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. 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**

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

**§ 40.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 181, poz. 1796) zmieniona uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 288, poz. 3696).

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

## 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 Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Miodowej i Klonowej przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXIII/897/22 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2022 r.

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

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rej. ulic Al. Niepodległości i Wrocławskiej), uchwalonego uchwałą Nr XXIX/330/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r., zmienionego uchwałą Nr LX/793/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 października 2010 r.

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Z uwagi na powyższe projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności korekty ustaleń dotyczących terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, zlokalizowanych w rejonie ulic Wrocławskiej i Miodowej, w celu umożliwienia lokalizacji funkcji usługowej na obu tych terenach. Ponadto korekty ustaleń wymagał też teren przeznaczony pod zabudowę usług z zakresu oświaty, istniejące Liceum Ogólnokształcące przy ul. Miodowej, w kontekście umożliwienia rozbudowy infrastruktury szkolnej, m.in. pod cele oświatowo-rekreacyjne. O zmianę planu w tym zakresie składane były wnioski. Przedmiotowe zmiany mają umożliwić lepsze wykorzystanie ww. terenów.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 3,1 ha, ograniczony ulicami: Wrocławską, Aleją Niepodległości, Klonową i Miodową. Na przedmiotowym obszarze przewiduje się umożliwienie kontynuacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym z zakresu edukacji, w sposób spójny z istniejącym zagospodarowaniem osiedla i w nawiązaniu do parametrów istniejącej zabudowy oraz obowiązującego na tym obszarze planu. Rozszerzono przeznaczenie terenu o możliwość lokalizacji funkcji usługowej na terenach mieszkaniowych. Wydzielono teren drogi dojazdowej wraz z miejscami do parkowania, ciągiem pieszo-rowerowym i projektowanym szpalerem drzew w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej, a także zwiększenia możliwości parkingowych w rejonie szkoły oraz izolacji terenu usług edukacji od terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zaktualizowano przebieg linii rozgraniczających dróg publicznych ulic Alei Niepodległości i Wrocławskiej. Określono zasady ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu a nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono biorąc pod uwagę wyniki analizy "Strategicznej mapy hałasu miasta Białystok" z 2022 r.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Określono maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako 40%, mieszkaniowo-usługowej 50%, na terenie usług w tym z zakresu edukacji jako 60%. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określono jako 40%, mieszkaniowo-usługowej 25%, na terenie usług edukacji 25% i pozostałych usług 10%. Określono także maksymalną wysokość zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej jako maksimum 9 m (do II kondygnacji), na terenie usług maksimum 12 m (do III kondygnacji) oraz na terenie usług edukacji maksimum 16 m (dla zabudowy z dachami symetrycznymi) i maksimum 12 m (dla zabudowy z dachami płaskimi).



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

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionej uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., obszary wskazane do objęcia projektem planu oznaczone zostały jako 3MS - tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie). Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa usługowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Fragment terenu położony jest też w zasięgu korytarza ulicy głównej ruchu przyspieszonego.

**Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.**

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m.in. składanie wniosków i uwag do projektu planu. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu wpłynęło 16 wniosków od zainteresowanych stron (2 wnioski były o tożsamej treści), które dotyczyły m.in.: uwzględnienia dodatkowych miejsc parkingowych przy ul. Miodowej, wyznaczenia większego obszaru usług, zmiany parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu oraz usunięcia wyznaczonej w obowiązującym planie drogi KD-21D. Przedmiotowe wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1325/2023 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 grudnia 2023 r. Uwzględniono 8 wniosków, 6 wniosków nie uwzględniono a 1 wniosek uznano za bezprzedmiotowy. Uwzględniono m.in. możliwość lokalizacji zabudowy usługowej w większym zakresie i większej intensywności niż dotychczas dopuszczał plan obowiązujący. Nieuwzględnione wnioski dotyczyły m.in.: pominięcia wyznaczenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenia maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej do 70%, umożliwienia realizacji szyldów i reklam na budynkach usługowych oraz usunięcia wyznaczonej w obowiązującym planie linii zabudowy od drogi KD-21D. Wniosek bezprzedmiotowy dotyczył przesunięcia słupa oświetleniowego zlokalizowanego w rejonie posesji nr 12 przy ul. Klonowej. Do projektu planu wpłynęły również wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia.