Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Leśna Dolina i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Niepodległości i Elewatorskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.[2)]), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Leśna Dolina i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Niepodległości i Elewatorskiej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Planu ogólnego miasta Białegostoku uchwalonego uchwałą Nr XXVII/453/26 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2026 r.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 107,77 ha, ograniczony ulicami: Aleją Jana Pawła II, Aleją Niepodległości, Św. Andrzeja Boboli, torami kolejowymi, ulicami ks. Jerzego Popiełuszki i Elewatorską.

2. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 7,7173 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją z dnia .....2026 r., znak pisma .....

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) **załącznik Nr 1 –** rysunek planu w skali 1:1000;

2) **załącznik Nr 2 –** określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;

3) **załącznik Nr 3 –** 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;

5) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **linii wydzielenia wewnętrznego –** należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 912.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 781 i 912.

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 5;**

8) **obiektach i urządzeniach towarzyszących –** należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;

9) **obiekcie socjalnym dla kierowców komunikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w tym tymczasowy, o funkcji socjalnej wraz z zapleczem sanitarnym, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 5 m i zlokalizowany w odległości nie większej niż 250 m od miejsca wyznaczonego do postoju pojazdów komunikacji miejskiej;

10) **obiektach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe obiekty o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;

11) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu –** należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

12) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu –** należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu 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) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

18) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane poza budynkami, na wolnym powietrzu;

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 elektryczną 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 klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;

4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7** z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) docieplеń 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 dróg – tereny komunikacji drogowej publicznej (drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, drogi zbiorczej, drogi lokalnej, drogi dojazdowej) oraz wewnętrznej;

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione **w ust. 1,** mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych, miejsc do parkowania oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia: strefy technicznej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, stref ochronnych od granic cmentarza, strefy ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego, granicy terenu zamkniętego i obszaru kolejowego, obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, terenów stale i okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych, drzew wartościowych wskazanych do zachowania, szpalerów drzew do zachowania i uzupełnień oraz obiektu niezabytkowego objętego ochroną.

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

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

1) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) **U** – teren usług, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt. 4;

4) **US** – teren usług sportu i rekreacji;

5) **P** – teren produkcji;

6) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

7) **KDG** – teren drogi głównej;

8) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

9) **KDL** – teren drogi lokalnej;

10) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

11) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

12) **KK**– teren komunikacji kolejowej i szynowej;

13) **KOP** – teren parkingu;

14) **L –** teren lasu;

15) **ZN –** teren zieleni naturalnej;

16) **ZP –** teren zieleni urządzonej;

17) **CC –** teren cmentarza czynnego;

18) **CZ –** teren cmentarza zamkniętego.

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

3. **Klasa przeznaczenia wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami § 18.

4. Podstawowe klasy przeznaczenia terenu oddzielone łącznikiem mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

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

1) remont, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków o funkcji i parametrach innych niż określona ustaleniami planu;

2) 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:

1) dopuszcza się lokalizację parterowych portierni o powierzchni nieprzekraczającej 25 m^2 i maksymalnej wysokości 4 m na terenach oznaczonych symbolem: 1U-P i 2U-P;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych),

b) wiat z zastosowaniem systemów fotowoltaicznych nad miejscami do parkowania typu "carport",

c) naziemnych zbiorników,

d) masztów antenowych,

e) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,

f) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

3. Ustalenia ust. 2:

1) pkt 2 nie dotyczą terenów 1US, 1U-P i 2U-P;

2) pkt 2 lit. a i b nie dotyczą terenów 1US-ZP i 2US-ZP.

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, zieleń 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, z wyłączeniem terenów 1U-P, 2U-P, 1US, 1US-ZP i 2US-ZP:**

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,

- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,

- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem pkt 2,

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

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

2. Ustalenia **ust. 1 pkt 1 i 2** nie dotyczą:

1) murali;

2) indywidualnych rozwiązań kolorystycznych w przypadku terenu usług kultu religijnego.

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

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

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

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

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

4. **W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków**:

1) ustala się na terenach oznaczonych symbolami: **1MW-U-ZP, 2MW-U-ZP, 1U, 2U, 1US-ZP i 2US-ZP** 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**.

5. **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 oraz kształtowanie krajobrazu

§ 8. 1. **W zakresie kształtowania zieleni,** z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, ustala się:

1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;

2) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew – do zachowania i uzupełnień;

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 13**;

4) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne;

5) 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 do parkowania w obrębie parkingu lub po jego obrysie;

6) uzupełnienie zielenią terenów komunikacji publicznej i wewnętrznej:

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. topoli, lip, brzóz oraz sosny 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 zagrożenie ludzi lub mienia.

3. **W zakresie zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu jako stale i okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych** ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych – nie dotyczy terenów wymienionych w **§ 15 ust. 1 pkt 1**.

4. **W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego "ZP":**

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) z gatunków rodzimych, zgodnie z warunkami siedliskowymi,

b) maksymalne wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew, krzewów oraz skupisk roślinności i terenów podmokłych w projektowane zagospodarowanie zieleni urządzonej,

c) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

- istniejące i projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,

- standardy projektowania, o których mowa w **§ 7 ust. 5**, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

d) zachowanie określonego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

- na części terenu 1KDR wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego "ZP" – minimum 35 %;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,

b) placów zabaw i miejsc rekreacji,

c) terenowych urządzeń sportowych,

d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

f) stojaków na rowery.

§ 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, z zastrzeżeniem ust. 2:**

1) na terenach o symbolach **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach o symbolach **MNW-U i MW-U-ZP** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) na terenach o symbolach **ZN, ZP i US-ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) na terenach usług w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu zdrowia i pomocy społecznej oraz edukacji ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 1 dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

3. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu zdrowia i pomocy społecznej oraz 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 12. 1. **Obejmuje się ochroną zabytek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,** oznaczony odpowiednio na rysunku planu: **cmentarz - miejsce pamięci narodowej, zbiorowa mogiła z II wojny światowej, z zastrzeżeniem ust. 3**.

2. W odniesieniu do zabytku, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się zagospodarowanie terenu jako przestrzeni ogólnodostępnej z wykorzystaniem zieleni, zapewniającą właściwą ekspozycję pomnika w powiązaniu z terenami leśnymi.

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

§ 13. 1. **Obejmuje się ochroną obiekt niezabytkowy – Pomnik Miejsca Masowych Straceń Las Bacieczki** wzniesiony w 1980 roku, oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

2. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa **w ust. 1** nakazuje się zachowanie:

1) istniejącego pomnika, ujętego w ewidencji miejsc pamięci narodowej;

2) jego formy, kompozycji, materiałów, w tym: inskrypcji – fragmentu wiersza Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, rzeźby przedstawiającej leżącego człowieka, form z płonącym zniczem, mieczami grunwaldzkimi oraz krzyży;

3) tablicy granitowej zlokalizowanej przy wejściu na cmentarz.

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

§ 14. 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

§ 15. 1. **Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzą tereny:**

1) komunikacji drogowej publicznej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) parkingów lub zieleni urządzonej: 1KOP-ZP;

3) zieleni naturalnej: 1ZN, 2ZN;

4) zieleni urządzonej: 1ZP;

5) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach, a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa **w pkt 1 –** z wyjątkiem terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 5**:

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) stojaków na rowery,

c) oświetlenia,

d) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,

e) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

g) wiat przystanków autobusowych oraz obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 9** – w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej,

h) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,

i) masztu flagowego, o którym mowa w **§ 45 ust. 3**;

3) zakazuje się:

a) budowy budynków – **z zastrzeżeniem pkt 2 lit. g**,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2, 3 i 4** zostały określone w Dziale III.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 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

§ 18. 1. **Na całym obszarze objętym planem wyklucza się 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) komisy samochodowe;

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.

2. Ustalenia ust. 1:

1) pkt 2, 4, 5 i 6 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami 1U-P i 2U-P – z wyjątkiem składowania odpadów;

2) pkt 2 lit. b oraz pkt 3 lit. a nie dotyczą wydzielania wewnętrznego "B" na terenie oznaczonym symbolem 2MW-U-ZP;

3) pkt 2, 3 i 5 nie dotyczą terenu oznaczonego symbolem 1U i 2U.

3. **Na całym terenie zakazuje się** lokalizacji:

1) garaży typu „blaszak”;

2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 15 ust. 2 pkt 2.**

4. **Ustala się wysokość budowli – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych**:

1) na terenach komunikacji drogowej publicznej, wewnętrznej, pieszo-rowerowej – maksimum 15 m;

2) na pozostałych terenach – maksimum 10 m;

3) wiat z zastosowaniem systemów fotowoltaicznych nad miejscami do parkowania typu "carport" – maksimum 5,5 m.

§ 19. 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 nieizolowanych – 7 m.

c) wysokiego napięcia 110 kV napowietrznych – 20 m (obustronnie od osi linii napowietrznej).

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 strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 lit. c:

1) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie innych budynków niż wymienione w pkt 1 przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;

3) zakazuje się nasadzania roślinności wysokiej (powyżej 2 m) w odległości mniejszej niż 5,5 m (dotyczy korony drzewa) od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii 110 kV.

4. 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.

§ 20. 1. **Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego o szerokości 20 m**, oznaczoną na rysunku planu.

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

1) ustala się:

a) sytuowanie budynków i budowli w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,

b) lokalizowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,

c) wykonywanie robót budowlanych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;

2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w **pkt 1**, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub w przypadku uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

§ 21. 1. **Ustala się strefy ochronne od granic cmentarzy o szerokości 150 m i 50 m**, oznaczone na rysunku planu.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych, z zastrzeżeniem **pkt 2;**

2) dopuszcza się:

a) w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza lokalizację obiektów wymienionych w **pkt 1,** jeżeli teren w granicach od 50 m do 150 m od granicy cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,

b) przebudowę i remont istniejących obiektów wymienionych w **pkt 1,** zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza, jeżeli budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej,

c) zmianę szerokości strefy ochronnej od granic cmentarzy i zasad lokalizacji obiektów, jeżeli obowiązujące przepisy odrębne stanowią inaczej.

§ 22. 1. **Przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu graniczącego z terenami leśnymi minimalną odległość budynków od granicy lasu przyjmuje się na 12 m, z zastrzeżeniem ust. 2**.

2. Dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w **ust. 1**, jeżeli obowiązujące przepisy będą stanowiły inaczej lub zostało uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

§ 23. 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,

- produkcyjnych powyżej 15 pracowników,

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

2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z projektowanej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej w rejonie ul. Elewatorskiej 14 (w granicach planu) oraz projektowanymi poza granicami planu: w rejonie ul. Elewatorskiej 25, ul. Bacieczki 213 oraz Alei Jana Pawła II 77;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Elewatorskiej 16 (w granicach planu) oraz poza granicami planu: przy ul. Nowosielskiej 46, ul. św, Andrzeja Boboli 79 oraz 92, ul. Armii Krajowej 27 i projektowanymi w rejonie ul. Elewatoskiej 29 i Alei Jana Pawła II 77;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Aleja Niepodległości, Aleja Jana Pawła II;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) ulice układu podstawowego: **1KDR** (Aleja Niepodległości), **1KDG** (Aleja Jana Pawła II), **1KDZ** (ul. Elewatorska) **2KDZ** (ul. ks. Jerzego Popiełuszki),

b) ulice układu obsługującego: **1KDL** (ul. Bacieczki), **1KDD**, **2KDD** (ul. Bacieczki) i **3KDD** (Aleja Jana Pawła II);

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR**, **2KR**, **3KR** i **4KR**;

3) 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 drogi dla rowerów lub drogę dla pieszych i rowerów w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

1) terenów komunikacji drogowej publicznej, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:

a) **1KDR** – teren drogi ruchu przyspieszonego, ulica dwujezdniowa,

b) **1KDG** – teren drogi głównej, ulica dwujezdniowa,

c) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej, ulica jednojezdniowa,

d) **2KDZ** – teren drogi zbiorczej, ulica dwujezdniowa,

e) **1KDL** – teren drogi lokalnej, ulica jednojezdniowa,

f) **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** – tereny dróg dojazdowych, ulice jednojezdniowe;

2) **1KR**, **2KR**, **3KR** i **4KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, z miejscami do parkowania.

5. Szerokość terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;

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

3) usługi:

a) biura – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) handel – 25 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

e) opieka zdrowotna – 8 miejsc do parkowania na 10 łóżek lub 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obiekty użyteczności publicznej – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

g) zamieszkanie zbiorowe –20 miejsc do parkowania na 100 łóżek;

4) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w **pkt 3** – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

5) cmentarze – 15 miejsc do parkowania na 10 000 m^2;

6) produkcja – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych.

2. Miejsca do parkowania ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz na własnym terenie, bez określania wskaźników w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **1KK, 2KK, 3KK, 4KK, 1CC, 2CC i 1CZ.**

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

§ 27. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowoprojektowanej:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;

2) zabudowy usługowej – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28. 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.

§ 29. 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: Aleja Niepodległości, ul. Elewatorskiej, ul. ks. Jerzego Popiełuszki 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.

§ 30. 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: Aleja Niepodległości, ul. Elewatorskiej, ul. ks. Jerzego Popiełuszki 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 rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 31. 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: Aleja Niepodległości, ul. Elewatorska, ul. ks. Jerzego Popiełuszki oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

   b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 32. 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 przy ulicy Św. Andrzeja Boboli, ul. Al. Jana Pawła II 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 wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 33. 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: Aleja Niepodległości, Elewatorska, ks. Jerzego Popiełuszki 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.

§ 34. 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-6, RPZ "Fasty" 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 wnętrzowych 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) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii **– z zastrzeżeniem § 7 ust. 4**.

§ 35. 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) na terenach oznaczonych symbolami: 1MNW, 1MNW-U, 1MW-U-ZP, 2MW-U-ZP, 1CC, 2CC, 3CC, 1CZ, 1US-ZP i 2US-ZP.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 36. 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

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

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**;

2) **uzupełniające** – teren garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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 – maksimum 30 %,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne – maksimum 9,0 m,

- budynki gospodarcze i garażowe – maksimum 5,0 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 20° lub o kącie nachylenia połaci jak w budynku głównym,

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25**.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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).

§ 38. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MNW-U** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**;

2) **uzupełniające** – teren garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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 z funkcją mieszkaniową jednorodzinną – maksimum 30 %,

- w przypadku zabudowy usługowej – maksimum 40 %,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 10,0 m,

- budynki gospodarcze i garażowe – maksimum 5,0 m,

e) dachy:

- w przypadku zabudowy usługowej – płaskie,

- w przypadku zabudowy z funkcją mieszkaniową jednorodzinną – symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci do 20° lub o kącie nachylenia połaci jak w budynku głównym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25**.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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).

§ 39. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U-ZP i 2MW-U-ZP** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub zieleni urządzonej**;

2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, położonego w strefach ochronnych od granic cmentarzy, oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z **§ 21**.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

- na częściach terenów 1MW-U-ZP i 2MW-U-ZP wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego "A" – maksimum 40 %,

- na pozostałym terenie – maksimum 30 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na części terenu 1MW-U-ZP wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" – od 0 do 2,1,

- na części terenu 2MW-U-ZP wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" – od 0 do 2,4,

- na pozostałym terenie – od 0 do 1,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na częściach terenów 1MW-U-ZP i 2MW-U-ZP wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego "A" – minimum 30 %:

- na pozostałym terenie – minimum 40 %,

d) wysokość budynków – maksimum 20,0 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 i § 27**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25**;

3) lokalizację garaży dla istniejącej zabudowy w formie garaży wielopoziomowych lub zespołów boksów garażowych o ujednoliconej formie architektonicznej;

4) zagospodarowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z **§ 8 ust. 1 oraz ust. 4**.

5. Na terenach o których mowa w **ust. 1**, dopuszcza się:

1) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych;

2) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8**.

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

§ 40. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U i 2U** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowego – teren usług**;

2) **uzupełniającego** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – teren usług edukacji oraz zgodnie z **§ 18**.

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:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na terenie 1U – od 0 do 2,0,

- na terenie 2U – od 0 do 1,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenie 1U – minimum 30 %,

- na terenie 2U – minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

- na terenie 1U – maksimum 20,0 m,

- na terenie 2U – maksimum 15,0 m,

e) dachy płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 i § 27**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25**.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych;

2) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8**.

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).

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

1) **podstawowe – teren usług sportu i rekreacji**;

2) **uzupełniające**:

a) teren usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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

3. Zagospodarowanie części terenu położonego w strefie ochronnej od granic cmentarzy, oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z **§ 21**.

4. Zagospodarowanie części terenu położonego w strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego, oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z **§ 20**.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków – maksimum 20,0 m,

- dla budowli – maksimum 30,0 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 i § 27**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25**.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8**, w tym tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących funkcji podstawowej.

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

§ 42. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-ZP i 2US-ZP** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej**;

2) **uzupełniające**:

a) teren usług handlu detalicznego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług kultury i rozrywki,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej,

c) teren zieleni naturalnej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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, mogą być przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

- na terenie 1US-ZP – maksimum 30 %,

- na terenie 2US-ZP – maksimum 20 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenie 1US-ZP – minimum 50 %,

- na terenie 2US-ZP – minimum 70 %,

d) wysokość zabudowy budynki i budowle – maksimum 15,0 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 i § 27**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25**.

5. Na terenach, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz parkingów wyłącznie na obszarze objętym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) kształtowanie skarp o nachyleniu maksimum 1:3 i obsadzenie ich roślinnością,

c) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew i skupisk roślinności,

d) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z gatunków rodzimych, zgodnie z warunkami siedliskowymi i umożliwiającymi zachowanie krajobrazu otwartego,

e) zachowanie istniejących terenów podmokłych z naturalnymi siedliskami roślinności (łąk i szuwarów) w lokalnych obniżeniach terenu, jako elementów przestrzennych oraz obszarów wchodzących w skład miejskiego systemu terenów aktywnych biologicznie,

f) 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**,

g) utrzymanie drożności przepływu wód oraz utrzymanie biologicznej obudowy rowów;

2) dopuszcza się:

a) na części terenu wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lokalizację budynków i tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących funkcji podstawowej (np. szatnie, toalety, wypożyczalnie sprzętu sportowego),

b) na części terenu wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lokalizację trybun sportowych od strony Alei Niepodległości,

c) lokalizację ścieżek spacerowych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych z nawierzchni przepuszczalnych wraz z elementami wyposażenia przestrzeni miejskiej, bez ingerencji w system korzeniowy drzew, np. w formie trapu lub piasku, żwiru, drobnego zagęszczonego tłucznia,

d) zastosowanie kładek i mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt,

e) zastosowanie oświetlenia uwzględniającego rozwiązania konstrukcji opraw świetlnych, systemów regulujących moc oświetlenia, sposobu rozmieszczenia, które nie powodują nadmiernej emisji światła i nie są uciążliwe dla ludzi i zwierząt,

f) realizację ogrodzeń wynikających z konieczności ograniczenia dostępu (np. użytkowanie obiektów sportowych) – wyłącznie w formie siatek, punktowo fundamentowanych w gruncie, niepowodujących ograniczeń percepcji wizualnej i odpływu wód,

g) przebudowę istniejącego rowu na terenie 2US-ZP w kanał zamknięty lub przesunięcie zamkniętego kanału przy zachowaniu drożności przepływu i warunków odprowadzenia wód,

h) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych,

i) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8**.

3) zakazuje się:

a) przekształceń rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 1 oraz pkt 2, wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów,

b) budowy kondygnacji podziemnych.

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

§ 43. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P i 2U-P** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren usług lub produkcji**;

2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, komunikacji kolejowej, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 18**.

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

3. Zagospodarowanie części terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w strefach ochronnych od granic cmentarzy, oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z **§ 21**.

4. Zagospodarowanie części terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w strefie, ograniczonych zagospodarowania od obszaru kolejowego – zgodnie z **§ 20**.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 65 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na terenie 1U-P – od 0 do 5,5,

- na terenie 2U-P – od 0 do 3,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla usług: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji – minimum 30 %,

- dla pozostałych funkcji – minimum 20 %,

d) wysokość zabudowy:

- na części terenu 1U-P wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "B":

-- budynków – maksimum 46,0 m,

-- budowli, w tym urządzeń technologicznych – maksimum 50,0 m,

- na pozostałym terenie:

-- budynków i budowli, w tym urządzeń technologicznych – maksimum 25,0 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 i § 27**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25**.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się:

1) usług turystyki innych niż hotel i motel,

2) usług zdrowia i pomocy społecznej, z wyłączeniem obiektów tj. przychodnie, żłobki, pozaszkolne formy zajęć na części terenu 1U-P wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A";

3) usług nauki i edukacji, z wyłączeniem obiektów tj. przedszkola na części terenu 1U-P wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A".

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zagospodarowanie powierzchni elewacji projektowanych budynków zielenią, np. poprzez zastosowanie pnączy, trejaży lub innych systemów ogrodów wertykalnych oraz zastosowanie dachów zielonych;

2) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8**, w tym tymczasowych obiektów budowlanych.

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

§ 44. 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 **§ 18**.

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 minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

4. Zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP", na terenie, o którym mowa w ust. 1 – zgodnie z **§ 8 ust. 4**.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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 0 % (słownie: zero procent).

§ 45. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDG,** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

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

2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację masztu flagowego (niebędącego nośnikiem reklamowym).

4. Wysokość budowli, o której mowa w ust. 3 – zgodnie z **§ 18 ust. 4**.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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 0 % (słownie: zero procent).

§ 46. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ i 2KDZ** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

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

2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – zgodnie z §18.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %.

4. Zagospodarowanie części terenu 2KDZ położonego w strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego, oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z **§ 20**.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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).

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

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

2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – zgodnie z §18.

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 minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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

§ 48. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD i 3KDD** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

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

2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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

§ 49. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR i 4KR** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;

2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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

§ 50. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KK, 2KK, 3KK i 4KK** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren komunikacji kolejowej i szynowej**;

2) **uzupełniające** – teren drogi głównej, obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację budowli o wysokości – maksimum 50,0 m.

4. Zagospodarowanie części terenu położonego w strefie ochronnej od granic cmentarzy, oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z **§ 21**.

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

§ 51. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOP i 2KOP** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren parkingu**;

2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, przeznacza się do zagospodarowania łącznie z terenem istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonej w całości poza granicami planu.

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

4. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w strefie ochronnej od granic cmentarzy, oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z **§ 21**.

5. Zagospodarowanie części terenu 1KOP położonego w strefie ochronnej od granic obszaru kolejowego, oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z **§ 20**.

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25**.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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

§ 52. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KOP-ZP** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren parkingu lub zieleni urządzonej**;

2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, infrastruktury technicznej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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

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

4. Zagospodarowanie terenu położonego w strefie ochronnej od granic cmentarzy, oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z **§ 21**.

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

1) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem zachowania przyległych przestrzeni publicznych;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 % z zachowaniem istniejącego drzewostanu;

3) obsługę komunikacyjną – zgodnie **z § 25**.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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

§ 53. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L i 5L** ustala się klasę przeznaczenia **podstawowego – tereny lasu**.

2. Tereny, o którym mowa w ust. 1, należy zagospodarować **na podstawie przepisów odrębnych**.

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

4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 99 %.

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

§ 54. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN i 2ZN** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren zieleni naturalnej**;

2) **uzupełniające** – teren lasu, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, infrastruktury technicznej.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

1) wkomponowanie w maksymalnym stopniu w projektowane zagospodarowanie istniejącego drzewostanu i zadrzewień;

2) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem zachowania istniejącego starodrzewu oraz przyległych przestrzeni publicznych;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 99 %;

4) obsługę komunikacyjną – zgodnie **z § 25**.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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

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

1) **podstawowe – teren zieleni urządzonej**;

2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, infrastruktury technicznej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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

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

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

1) wkomponowanie w maksymalnym stopniu w projektowane zagospodarowanie istniejącego drzewostanu i zadrzewień;

2) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem zachowania istniejącego starodrzewu oraz przyległych przestrzeni publicznych;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 %;

4) obsługę komunikacyjną – zgodnie **z § 25**.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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

§ 56. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1CC, 2CC i 3CC** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren cmentarza czynnego**;

2) **uzupełniające** – teren usług handlu detalicznego, usług kultu religijnego, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszej, parkingu, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – zgodnie z § 18.

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

3. Teren 3CC może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

4. Zagospodarowanie części terenu 1CC położonego w strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego, oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z **§ 20**.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 10 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki kultu religijnego – maksimum 30,0 m,

- pozostałe budynki – maksimum 9,0 m,

e) dachy:

- dla budynku kultu religijnego – indywidualne rozwiązania,

- dla pozostałych budynków – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie **z § 26 i § 27**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie **z § 25**;

3) kształtowanie zagospodarowania poprzez:

a) utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew i krzewów (niekolidujących z funkcją grzebalną) oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności typowej dla cmentarzy o charakterze parkowym,

b) zagospodarowanie terenu 3CC w sposób zapewniający ciągłość kompozycyjną z istniejącym układem cmentarza 2CC poprzez utrzymanie przebiegu i kontynuację głównych alei zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) formy grzebalne – groby murowane, katakumby i kolumbaria, **z zastrzeżeniem ust. 7**;

5) ochronę drzewa na terenie 2CC wskazanego do zachowania, oznaczonego odpowiednio na rysunku.

6. Na terenach, o których mowa w **ust. 1**, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

7. Na terenie 3CC, w którego gruncie występuje węglan wapnia, dopuszcza się lokalizację grobów ziemnych po spełnieniu wymaganej wymiany gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze.

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

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

1) **podstawowe – teren cmentarza zamkniętego**;

2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – zgodnie z **§ 18**.

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

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

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25**.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 59. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące uchwały:

1) Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 197 poz. 1916 z dnia 4 sierpnia 2006 r.), zmieniona uchwałami: Nr LVI/725/10 Rady

Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 135, z dnia 15 czerwca 2010 r., poz. 1801) i Nr XXXII/351/12 Rady Miasta Białystok z dnia 24 września 2012 r., (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 11 października 2012 r. poz. 2939);

2) 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 z dnia 14 czerwca 2012 r. poz. 1757);

3) Nr V/52/15 Rady Miasta Białystok z dnia 23 lutego 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Hotelowej), (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 27 marca 2015 r., poz. 925), zmienioną uchwałą Nr XVI/232/25 Rady Miasta Białystok z dnia 24 czerwca 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 2958 z dnia 30 czerwca 2025 r.).

§ 60. 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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

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).

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Leśna Dolina i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Niepodległości i Elewatorskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr IV/47/24 Rady Miasta Białystok z dnia 20 czerwca 2024 r.

Na fragmentach terenu wskazanego do sporządzenia planu obowiązują następujące uchwały:

- Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej), zmieniona uchwałami: Nr LVI/725/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r. i Nr XXXII/351/12 Rady Miasta Białystok z dnia 24 września 2012 r.;

- 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),

- Nr V/52/15 Rady Miasta Białystok z dnia 23 lutego 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Hotelowej), zmieniona uchwałą Nr XVI/232/25 Rady Miasta Białystok z dnia 24 czerwca 2025 r.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 107,77 ha, ograniczony ulicami: Aleją Jana Pawła II, Aleją Niepodległości, Św. Andrzeja Boboli, torami kolejowymi oraz ulicami ks. Jerzego Popiełuszki i Elewatorską.

Potrzeba sporządzenia planu wynika z konieczności określenia zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy wokół istniejących cmentarzy, a także projektowanego ich poszerzenia. Zgodnie z ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych, zakładanie i rozszerzanie cmentarzy jest możliwe jedynie na terenach wyznaczonych do tego celu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto aktualizacji wymagają rozwiązania komunikacyjne, które zostały zrealizowane w innych granicach niż zakładają to obowiązujące plany miejscowe. Dotyczy to głównie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 676 i 669 (Alei Jana Pawła II z Aleją Niepodległości), a także samego przebiegu Alei Niepodległości, którego realizacja została zakończona. Ponadto, przed przystąpieniem do opracowania przedmiotowego planu składane były wnioski przez właścicieli działek przyległych do zrealizowanych ulic, dotyczące m.in. korekty przebiegu linii rozgraniczających ww. dróg.

Z uwagi na duże przekształcenia, wynikające ze zrealizowanych rozwiązań drogowych oraz budowy zbiornika retencyjnego, na części terenu została wykonana inwentaryzacja przyrodnicza. Zlecono również sporządzenie opinii geotechnicznej oraz dokumentacji badań podłoża gruntowego w celu rozpoznania warunków gruntowo-wodnych dla potrzeb planowanej lokalizacji nowej części cmentarza.

W projekcie planu uwzględniono istniejący kompleks leśny Bacieczki wraz z cmentarzem wojennym – miejscem straceń, który został ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ochroną planistyczną został objęty niezabytkowy Pomnik Masowych Straceń Las Bacieczki zlokalizowany na ww. cmentarzu. Plan zawiera również ustalenia dotyczące istniejących cmentarzy: Parafii Św. Andrzeja Boboli oraz Parafii Św. Mikołaja Cudotwórcy z cerkwią pw. Św. Eufrozyny z Połocka przy ul. Św. Andrzeja Boboli. Zaprojektowany został nowy fragment cmentarza, oznaczony symbolem 3CC (jako poszerzenie istniejącej nekropolii w kierunku torów kolejowych), wraz z obsługą komunikacyjną, parkingami i zielenią.

Na obszarach przyległych do terenów cmentarzy zostały wprowadzone strefy ochronne od granic cmentarzy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. W sąsiedztwie cmentarzy, na terenie oznaczonym symbolem 1U-P, zlokalizowane są dwie czynne studnie – ujęcia wody. W związku z tym, w celu spełnienia wymagań dotyczących odległości projektowanego cmentarza 3CC zachowano fragment lasu oznaczony symbolem

1L. Cmentarz oznaczony w projekcie planu symbolem 1CC jest obiektem istniejącym, więc nie zachodzi konieczność wprowadzenia dodatkowych ograniczeń związanych z jego lokalizacją.

Wyznaczone dla cmentarzy ww. strefy sanitarne zostały uwzględnione również w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obejmujących tereny sąsiadujące z obszarem objętym projektem niniejszego planu. Na terenach tych została już zrealizowana zabudowa, której lokalizacja oraz sposób zagospodarowania zostały dostosowane do ograniczeń wynikających z przebiegu wskazanych stref.

Na terenach przyległych do torów kolejowych wyznaczono i oznaczono na rysunku planu: strefę ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego o szerokości 20 m, granicę terenu zamkniętego ustaloną przez ministra właściwego do spraw transportu oraz granicę obszaru kolejowego – zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

Na terenach przyległych do cmentarzy ukształtowano zabudowę z uwzględnieniem lokalizacji terenów usługowych w strefie 50 metrów od cmentarzy i w dalszej odległości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także zachowano pas terenów leśnych od terenów kolejowych. Wzdłuż terenów kolejowych, przy ul. Elewatorskiej pozostawiono dotychczasowe przeznaczenie pod tereny usług lub produkcji (1U-P oraz 2U-P), a także usługi z zakresu sportu (1US). Dokonano również aktualizacji rozwiązań komunikacyjnych skrzyżowania dróg wojewódzkich Alei Jana Pawła II z Aleją Niepodległości wraz ze wskazaniem możliwości wykorzystania terenów sąsiadujących pod usługi (1U i 2U). Zaktualizowano przebieg trasy Alei Niepodległości zgodnie ze stanem istniejącym, przeznaczając niewielkie fragmenty terenów pod tereny zieleni.

Po przeanalizowaniu trzech wariantów zagospodarowania terenów położonych na skraju doliny rzeki Białej, wynikających ze sporządzonego opracowania inwentaryzacji przyrodniczej z 2025 r., uznano za najbardziej optymalne rozwiązanie uwzględniające uwarunkowania środowiskowe oraz zapotrzebowania społeczne, poprzez podział inwentaryzowanego terenu na funkcjonalne części, zapewniające połączenie ochrony środowiska z wyznaczeniem terenu inwestycyjnego. Pierwszą część stanowi istniejący zbiornik wodny wraz z otoczeniem, wyznaczony wydzieleniem wewnętrznym "ZP" jako teren zieleni urządzonej, zrealizowany w ramach układu drogowego. Na pozostałych częściach proponowane jest wprowadzenie zabudowy w miejscach o niskiej wartości przyrodniczej, które nie kolidują z siedliskami i lokalnymi korytarzami ekologicznymi. Taki podział łączy elementy minimalnej ingerencji w środowisko z realizacją założeń planistycznych, minimalizując negatywne skutki dla przyrody i promując zrównoważony rozwój przestrzeni. Wprowadzono linie zabudowy, ściśle wyznaczające granice ewentualnej zabudowy, a tereny okalające zbiornik wodny przeznaczono pod tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji. Umożliwia to rozwój na tych terenach funkcji rekreacyjnej i edukacyjnej przy minimalnej ingerencji w ekosystem.

Ponadto, w zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które są kontynuacją parametrów ustalonych w planach obowiązujących na osiedlach Starosielce i Leśna Dolina a także uwzględniają istniejące zagospodarowanie. Ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w przedziale od 30 % do 40 %, usługowo-produkcyjnej do 65 %, terenów sportu i rekreacji na 50 % oraz cmentarzy na 10 %. Minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla zabudowy: mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w przedziale od 30 % do 40 %, usługowej od 10 % do 30 %, usługowo-produkcyjnej od 20 % do 30 %, sportu i rekreacji – od 15 %, parkingów od 30 % do 50 % oraz dla terenów: zieleni od 70% do 99 %, cmentarzy – 30 % oraz komunikacji w zależności od stopnia zainwestowania od 0 % do 5 %. Określono także maksymalną wysokość budynków dla zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej do 9,0 m, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej do 20,0 m, usługowej z zakresu sportu i rekreacji do 20,0 m, cmentarzy: budynki kultu religijnego do 30,0 m. W ramach przeznaczenia terenów pod usługi i produkcję zakłada się wysokość zabudowy do 25 m, przy czym wzdłuż ul. Elewatorskiej dopuszcza się wysokość do 46,0 m (na części terenu 1U-P wydzielenia wewnętrznego "B") z uwagi na parametry obecnych budynków i budowli, specyfikę tego terenu, a także fakt, iż obowiązujący plan miejscowy na tym terenie nie ograniczał w żaden sposób wysokości zabudowy.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono waloryzację istniejących drzew, na podstawie której wyznaczono cenne z punktu widzenia przyrodniczego i krajobrazowego – szpalery drzew do zachowania oraz drzewa wartościowe, które oznaczono na rysunku projektu planu. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych ustalono maksymalne wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie. W projekcie planu określono również zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

Dla terenów objętych projektem planu ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Dla terenów: 1MNW, 1MNW-U, 1MW-

U-ZP, 2MW-U-ZP, 1U, 2U, 1U-P, 2U-P w wysokości 30 %, na pozostałych terenach: usług sportu i rekreacji, zieleni naturalnej i urządzonej, lasów, parkingu, cmentarzy, komunikacji kolejowej i szynowej, oraz dróg publicznych, ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0 %.

W planie ogólnym miasta Białegostoku uchwalonym uchwałą Nr XXVII/453/26 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2026 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 2703) na obszarze, na którym opracowywany jest projekt planu wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefa usługowa (SU).
- strefa gospodarcza (SP),
- strefa zieleni i rekreacji (SN),
- strefa cmentarzy (SC),
- strefa otwarta (SO),
- strefa komunikacyjna (SK).

Ponadto w granicy opracowania planu wskazano dwa obszary uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczone w projekcie planu tereny są zgodne z profilami funkcjonalnymi odpowiadających im stref, a przyjęte wskaźniki i parametry w zakresie intensywności i powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych terenów są zgodne z ustaleniami planu ogólnego miasta Białegostoku w tym zakresie.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Formułując ustalenia planistyczne, uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Wzięto pod uwagę, przeanalizowano i wyważono kwestie dotyczące ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Odpowiednie zapisy zostały zawarte m.in. w rozdziale 2 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu", w którym określono m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem.

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu", w tym w § 23 dotyczącym obrony cywilnej oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej" ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad sporządzaniem projektu planu prawo własności i potrzeby interesu publicznego były badane i wyważone przy określaniu przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy, z uwagi na położenie w zewnętrznym obszarze miasta.

Zagadnienia dotyczące potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone, z uwagi na fakt, że na całym obszarze objętym planem nie występują tego typu tereny.

Grunty leśne o powierzchni 7,7173 ha, które przeznaczono na cele nieleśne na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją z dnia .... znak pisma ....., w większej części zostały przeznaczone pod tereny poszerzenia cmentarza oraz parkingu, a także w niewielkim zakresie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, drogę dojazdową i wewnętrzną oraz komunikacji kolejowej i szynowej.

Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest zakład produkcyjny CEDC International Sp. z o.o. Odział Polmos Białystok zakwalifikowany jako zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zapisy projektu planu określają przeznaczenie tego terenu i terenów sąsiednich pod produkcję i usługi.

Prawo własności, interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, były badane i zostały wyważone przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określając zasady zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki zabudowy.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych, w tym m.in.: składanie wniosków. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

W trakcie procedury planistycznej, w terminie określonym w ogłoszeniu do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły 4 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, natomiast po wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków. Wnioski wraz z uzasadnieniem propozycji ich rozpatrzenia zostały ujęte w wykazie wniosków oraz opublikowane przed rozpoczęciem konsultacji spełecznych w Rejestrze Urbanistycznym oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 6 sierpnia 2026 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia. W wyniku uzyskanych stanowisk organów wprowadzono korekty w ustaleniach planu w niezbędnym zakresie. W związku ze stanowiskiem Urzędu Transportu Kolejowego dokonano zmian w części graficznej projektu w odniesieniu do nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu usług sportu i rekreacji. W związku z opinią PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. i przesłanymi materiałami wprowadzono korektę rysunku planu w zakresie przeznaczenia kolejowego i szynowego. Skorygowano też zakres przeznaczenia terenów zieleni urządzonej oraz komunikacji drogowej. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie Podlaskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku pod warunkiem przeprowadzenia większej liczby badań gruntu (w środkowej części planowanego poszerzenia cmentarza) oraz przestrzegania ograniczeń obowiązujących w strefach sanitarnych cmentarzy. Z uwagi na fakt, że teren planowanego poszerzenia nekropolii stanowią nieruchomości prywatne, do których dostęp jest ograniczony i uzależniony od zgody właścicieli, oraz charakter badań, polegających na szczegółowym rozpoznaniu warunków gruntowo-wodnych, wskazany w opinii warunek wykonania dodatkowych analiz można traktować jako zalecenie dotyczące dalszego etapu przygotowania i realizacji inwestycji. Wprowadzone ww. zmiany nie powodują konieczności ponowienia procedury planistycznej.

Wykaz poszczególnych opinii i uzgodnień wraz z uwagami został sporządzony w ramach dokumentacji planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku na przedmiotowym obszarze przewidziano podjęcie opracowania w pierwszym etapie prac planistycznych w latach 2024-2026. Na podstawie opracowanej w marcu 2024 r. „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku", w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W § 7 ust. 5 oraz w § 15 ust. 2 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.