Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku w rejonie ulic Bitwy Białostockiej i Kombatantów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm[1)]) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku w rejonie ulic Bitwy Białostockiej i Kombatantów nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 18,1 ha, położony pomiędzy ulicą Kombatantów, działkami nr ewid. gr. 550/11, 549/27 i 705, Aleją 1000-lecia Państwa Polskiego oraz działkami nr ewid. gr. 452/5, 982/12 i 982/13.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

2) **załącznik Nr 2 –** zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;

3) **załącznik Nr 3 –** określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;

4) **załącznik Nr 4** – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, taras, 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) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m^2;

[1)] zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 583,1005, 1079 i 1561.

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

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

8) **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;**

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

10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;

11) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

12) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

13) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;

14) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;

15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;

16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;

17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

18) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;

19) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumie budynki, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową tj. seryjną;

20) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

21) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);

22) **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;

23) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole terenów;

4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8**, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) dociepleń budynków istniejących,

b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

d) 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),

e) 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),

f) 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),

g) parterowych portierni o powierzchni nieprzekraczającej 25 m^2 i maksymalnej wysokości maksimum 4 m - na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną U,P lub U,UC,P;

6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione **w ust. 1,** mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic.

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

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

1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) **U** – zabudowa usługowa;

3) **UC** – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

4) **P** - zabudowa produkcyjna, w tym lokalizacja baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego itp.;

5) **ZP** - zieleń urządzona;

6) **KD** – drogi publiczne;

7) **KDW –** drogi wewnętrzne.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

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

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

2) remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) funkcję usługową w istniejących lokalach położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

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

3. 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

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

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

2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 13;**

3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;

4) na terenach oznaczonych symbolami **2MW,U i 5U,UC,P** - nasadzenia drzew i krzewów tworzących zwarty pas zieleni izolacyjnej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

   a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,

   b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

   c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

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

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

1) na terenach **2MW,U** i **3MW,U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, **z zastrzeżeniem pkt 2 oraz ust. 2;**

2) w przypadku lokalizacji usług z zakresu oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Na terenach o symbolach: **1U,P, 4U,ZP, 5U,UC,P, 6U,P i 7U,P** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się, **z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.**

Rozdział 3.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 11. 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

§ 12. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzą:

1) drogi publiczne;

2) fragmenty terenów położonych bezpośrednio pomiędzy budynkami a linią rozgraniczającą Al. 1000-lecia Państwa Polskiego (położonej poza obszarem opracowania), z wyjątkiem budynków usługowych z zakresu oświaty oraz istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych.

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

1) ustala się zagospodarowanie terenów 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) obiektów małej architektury i oświetlenia,

c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,

d) sezonowych ogródków gastronomicznych,

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),

g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania oraz stacji ładowania samochodów elektrycznych,

h) stojaków na rowery;

3) zakazuje się:

a) budowy budynków,

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

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 2,** ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, jako tereny ogólnodostępne z możliwością lokalizacji dojazdów, miejsc postojowych, chodników, zieleni itp. w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez dostosowanie poziomu ukształtowania terenu oraz powiązanie ciągów komunikacyjnych.

§ 13. W zakresie aranżacji, wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

1) ustala się:

a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w **§ 12 ust. 1:**

- z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,

- w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,

- wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,

b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoliconym kształcie, kolorystyce i rozmiarze;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- tymczasowych rozbieralnych podestów,

- ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem do wysokości 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,

b) umieszczanie:

- nazwy własnej lokalu lub sponsora – na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych, z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła,

- napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych – na lambrekinach parasoli;

3) zakazuje się:

a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,

b) stosowania zadaszeń w formie innej niż parasol.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

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

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

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

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

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

4. Szerokość dojazdu do nowo wydzielonych działek usługowych i produkcyjnych ustala się na minimum 8 m.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. Na terenie objętym planem ustala się **ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 235 m n.p.m**.

§ 17. 1. Ustala się strefę ochronną od terenów zamkniętych oznaczoną graficznie na rysunku planu - w obszarze o szerokości 100 m od granicy terenu zamkniętego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące maksymalne wysokości obiektów budowlanych:

1) na terenie położonym w odległości do 25 m od granicy terenu zamkniętego - do 9 m;

2) na terenie zlokalizowanym od 25 m do 50 m od granicy terenu zamkniętego - do 12 m, przy czym w przypadku zabudowy produkcyjnej maksymalnie do 15 m;

3) na terenie położonym w odległości od 50 m do 100 m od granicy terenu zamkniętego - do 15 m.

3. Pozostałe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;

2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):

a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;

3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;

4) dla linii elektroenergetycznych:

a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),

b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):

- dla przewodów izolowanych - 5 m,

- dla przewodów nieizolowanych - 7 m.

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

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

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

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

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

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

a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych 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 – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Białostoczek 24 i ul. Nowogródzkiej 6-8 (poza granicami planu);

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowaną przy Al. 1000-lecia Państwa Polskiego 4 (poza granicami planu);

4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Bitwy Białostockiej;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:**

1) **1KD-Z** (ul. Bitwy Białostockiej), **2KD-D** (ul. Bitwy Białostockiej), **3KD-D** (ulica projektowana) - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) **4KDW** przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) ulice układu podstawowego: **1KD-Z**, Al. 1000-lecia Państwa Polskiego położoną poza granicami planu;

2) ulice układu obsługującego: **2KD-D**, **3KD-D**;

3) drogi wewnętrzne: **4KDW**.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych i drogi wewnętrznej, o których mowa **w ust. 1**:

1) **1KD-Z** – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;

2) **2KD-D –** ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu przechodząca w ciąg pieszo-jezdny, zakończona placem do zawracania;

3) **3KD-D** – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

4) **4KDW** – droga wewnętrzna.

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

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).

§ 22. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);

2) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

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

d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

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

f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

3) zabudowa produkcja – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

4) składy, magazyny - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

5) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

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

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

§ 23. 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.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,

b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicy 1KD-Z (ul. Bitwy Białostockiej), ul. Kombatantów (poza granicami planu) 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.

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,

b) odprowadzenie ścieków do istniejących ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Al. 1000-lecia Państwa Polskiego (poza granicami planu), w rejonie ulicy Bitwy Białostockiej 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.

§ 26. 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 ulicy 1KD-Z (ul. Bitwy Białostockiej), ul. Kombatantów (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

a) przetwarzania energii elektrycznej,

b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy 1KD-Z (ul. Bitwy Białostockiej), w ul. Kombatantów (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w **pkt 1 lit. a i d,**

b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu z istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej zlokalizowanej wzdłuż ulicy 1KD-Z (ul. Bitwy Białostockiej), w Al. 1000-lecia Państwa Polskiego (poza granicami planu), w ul. Kombatantów (poza granicami planu) 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.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

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

b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców - z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnętrzowych nr 469, 1783, 1059, 1651 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,

c) 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,

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.

§ 30. 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), z wyłączeniem terenów o symbolach: **6U,P** i **7U,P**.

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

§ 31. 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

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

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

3. Fragment terenu, o którym mowa **w ust. 1,** oznaczony odpowiednio na rysunku planu, znajduje się w strefie ochronnej od terenu zamkniętego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w **§ 17.**

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60%,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 4,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum 15 m,

- na pozostałym terenie – maksimum 21 m,

e) dachy:

- płaskie,

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

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

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

5. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1,** ustala się składowanie, magazynowanie i produkcję wyłącznie w obiektach zamkniętych np. silosach, halach.

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 33. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2MW,U** i **3MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Fragmenty terenów, o których mowa **w ust. 1**, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, znajdują się w strefie ochronnej od terenu zamkniętego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w **§ 17.**

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – maksimum 30%,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 40%,
- dla zabudowy usługowej – maksimum 50%,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu **2MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”:
  -- dla zabudowy mieszkaniowej – od 0 do 3,7,
  -- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0 do 4,6,
  -- dla zabudowy usługowej – od 0 do 5,5,
- na pozostałej części terenu **2MW,U** i terenu **3MW,U:**
  -- dla zabudowy mieszkaniowej – od 0 do 2,5,
  -- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0 do 3,0,
  -- dla zabudowy usługowej – od 0 do 3,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 25 %,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 20 %,
- dla zabudowy usługowej - minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu **2MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego:
  -- „A” - maksimum 30 m,
  -- „B” - maksimum 18 m,
  -- „C” - maksimum 15 m,
  -- „D” - maksimum 12 m,
- na części terenu **3MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego:
  -- „A” - maksimum 18 m,
  -- „B” - maksimum 15 m,
  -- „C” - maksimum 12 m,

e) dachy:

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

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

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

3) na terenie o symbolu **2MW,U,** w pasie o szerokości minimum 5 m od linii rozgraniczającej terenów sąsiadujących - nasadzenie drzew i krzewów tworzących zwarty pas zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niekolidującej z liniami rozgraniczającymi ulic, z możliwością:

a) rozbudowy do maksymalnie 100 m^2 powierzchni zabudowy,

b) nadbudowy do wysokości maksymalnej 9 metrów (do 2 kondygnacji nadziemnych),

c) remontu, przebudowy;

2) zakazuje się lokalizacji usług kultu religijnego, usług pogrzebowych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich, wyrobu pomników, składu materiałów budowlanych, spalarni i spopielarni zwłok oraz obiektów obsługi komunikacji: stacji paliw, warsztatów naprawczych, stacji obsługi pojazdów, myjni, komisów samochodowych.

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).

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U,ZP** przeznacza się pod **zabudowę usługową i zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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** znajduje się częściowo w strefie ochronnej od terenu zamkniętego oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w **§ 17.**

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 25%,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,

d) wysokość budynków - maksimum 9 m,

e) dachy:

- symetryczne lub płaskie,

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

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

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

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

1) dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z możliwością:

a) rozbudowy o maksymalnie 100 m^2 powierzchni zabudowy,

b) nadbudowy do wysokości maksymalnej 9 metrów,

c) remontu, przebudowy;

2) zakazuje się lokalizacji usług pogrzebowych oraz spalarni i spopielarni zwłok.

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5U,UC,P** przeznacza się pod **zabudowę usługową, w tym lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, oraz zabudowę produkcyjną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Teren, o którym mowa w **ust. 1** znajduje się częściowo w strefie ochronnej od terenu zamkniętego oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w **§ 17.**

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60%,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 4,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,

d) wysokość budynków na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego:

- „A" - maksimum 18 m,

- „B" - maksimum 15 m,

- „C" - maksimum 12 m, z zastrzeżeniem **§ 17 ust.2 pkt 2,**

e) dachy:

- płaskie,

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

- w przypadku obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 - indywidualne rozwiązania pokryć dachowych,

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

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) w pasie o szerokości minimum 5 m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu **2MW,U** - nasadzenie drzew i krzewów tworzących zwarty pas zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1,** ustala się składowanie, magazynowanie i produkcję wyłącznie w obiektach zamkniętych np. silosach, halach.

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6U,P i 7U,P** przeznacza się pod **zabudowę usługową i produkcyjną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Tereny, o których mowa w **ust. 1** znajdują się częściowo w strefie ochronnej od terenu zamkniętego oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w **§ 17.**

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60%,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 5,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,

d) wysokość budynków:

- na części terenu **6U,P** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego:

-- „A" - maksimum 18 m,

-- „B” - maksimum 15 m,

-- „C” - maksimum 12 m - zastrzeżeniem **§ 17 ust.2 pkt 2,**

- na części terenu **7U,P** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego:

-- „A” - maksimum 18 m,

-- „B” - maksimum 15 m,

-- „C” - maksimum 12 m - zastrzeżeniem **§ 17 ust.2 pkt 2,**

-- „D” - bez ograniczeń,

e) dachy:

- płaskie,

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

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

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

1) ustala się w pasie o szerokości 50 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy (od 1KD-Z) - składowanie, magazynowanie i produkcja wyłącznie w obiektach zamkniętych np. silosach, halach;

2) dopuszcza się lokalizację parterowych portierni przy wjazdach.

3) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu oświaty (w tym m.in. przedszkola, szkoły) oraz usług z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego.

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 38. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXIII/241/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku (rejon ul. Kombatantów) Dz. U. Woj. Podlaskiego z 5 kwietnia 2012 r. poz. 1079.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

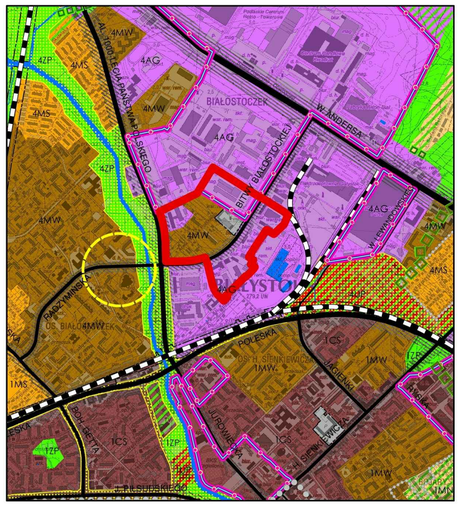
Łukasz Prokorym

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Białystok
z dnia ..... 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA BIAŁOSTOCZEK W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC BITWY BIAŁOSTOCKIEJ I KOMBATANTÓW

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m



SKALA 1 : 20 000

0 250 500 1 000 1 500 m

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU
uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

1ZP – Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)

- Podstawowe przestrzenie publiczne
- Miejsca centralne
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m²

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

- CS – Tereny centrum śródmiejskiego
- MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
- MS – Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
- MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
- AG – Tereny aktywności gospodarczej

OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - - KATEGORIE TERENÓW

- ZP – Tereny zieleni urządzonej

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

- Wspomagający system przyrodniczy
- Łączniki systemu przyrodniczego
- Układ hydrograficzny

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- L - lokalne (ważniejsze)
- Korytarze ulic
- Linie kolejowe

INNE OZNACZENIA

- Tereny zamknięte kolejowe
- Tereny zamknięte pozostałe

5U,UC,P

2MW,U

1U,P

4U,ZP

7U,P

3MW,U

6U,P

1000-lecia Państwa Polskiego

1KD-Z Bitwy Białostockiej

2KD-D Bitwy Białostockiej

3KD-D

4KDW

OZNACZENIA

ZNAKI GRAFICZNE

- – symbol granicy planu – rzeczywista granica obszaru objętego planem
- – linia rozgraniczająca
- – linie wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolem
- – nieprzekraczalna linia zabudowy
- – granica terenu zamkniętego
- – strefa ochronna terenu zamkniętego
- – teren położony w odległości do 25 m od granicy terenu zamkniętego
- – teren położony w odległości od 25 m do 50 m od granicy terenu zamkniętego
- – teren położony w odległości od 50m do 100 m od granicy terenu zamkniętego
- – zieleń izolacyjna

ELEMENTY INFORMACYJNE

- – orientacyjny przebieg jezdni projektowanej
- – stacja transformatorowa istniejąca

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- U – zabudowa usługowa
- UC – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- P – zabudowa produkcyjna
- ZP – zieleń urządzona
- KD – drogi publiczne
- KDW – drogi wewnętrzne

PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ks – kanalizacja sanitarna
- – orientacyjna lokalizacja stacji transformatorowej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2022 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku w rejonie ulic Bitwy Białostockiej i Kombatantów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2022 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku w rejonie ulic Bitwy Białostockiej i Kombatantów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku w rejonie ulic Bitwy Białostockiej i Kombatantów przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXII/476/20 Rady Miasta Białystok z dnia 23 listopada 2020 r.

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

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako etap kolejnych działań planistycznych - II. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 18,1 ha, położony pomiędzy ulicą Kombatantów, działkami nr ewid. gr. 550/11, 549/27 i 705, Aleją 1000-lecia Państwa Polskiego oraz działkami nr ewid. gr. 452/5, 982/12, 982/13. Na terenie położonym na północ od ulicy Bitwy Białostockiej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa o zróżnicowanym charakterze, na południu dominuje zabudowa usługowo-produkcyjna.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje uchwała Nr XXIII/241/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku (rejon ul. Kombatantów) Dz. U. Woj. Podlaskiego z 5 kwietnia 2012 r. poz. 1079.

W powyższym planie ustalono strefę ochronną w obszarze o szerokości 100 m od granicy terenu zamkniętego. W strefie obowiązuje m.in. zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25 m od granicy terenu zamkniętego.

Właściciel nieruchomości przylegającej do terenu zamkniętego wniósł skargę do Sądu Rejonowego w Białymstoku przeciwko Gminie Białystok o zapłatę z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Działka położona jest w obowiązującym planie na terenie przeznaczonym pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną, w strefie ochronnej z zakazem lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25 m od granicy terenu zamkniętego. Ustalenia planu dopuszczają funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontu i przebudowy.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała z konieczności uniknięcia ewentualnego niekorzystnego dla Gminy Białystok rozstrzygnięcia sądowego i jego skutków finansowych. W trakcie procedury planistycznej zostały wyjaśnione kwestie dotyczące strefy ochronnej terenu zamkniętego. Wprowadzono możliwość zabudowy na obszarze dotychczas wyłączonym z takiej możliwości.

Ustalenia projektu planu pokrywają się generalnie z rozwiązaniami zawartymi w obowiązującym obecnie planie. Na przedmiotowym obszarze przewiduje się umożliwienie kontynuacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz produkcyjnej w sposób spójny z istniejącym zagospodarowaniem osiedla i zgodnie z parametrami przewidzianymi w obecnie obowiązującym planie. W planie zawarto ustalenia wymagane obecnie obowiązującymi przepisami, w tym dotyczące np. określenia wskaźnika intensywności zabudowy. Zaktualizowano też ustalenia w zakresie strefy ochronnej terenu zamkniętego. Na obszarze opracowania w większości zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie terenów. Wyjątek stanowi teren 4U,ZP który został przeznaczony pod zabudowę usługową, a w obowiązującym planie był całkowicie pozbawiony możliwości lokalizacji nowej zabudowy. Ponadto na terenach 2MW,U i 3MW,U nastąpiła korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do ulicy Bitwy Białostockiej. Zaktualizowano też przebieg linii rozgraniczających fragmentu drogi publicznej ulicy Bitwy Białostockiej, zrealizowanej na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako 4MW - zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz 4AG - tereny aktywności

gospodarczej. Funkcja podstawowa w obszarach zabudowy MW to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające w obszarach zabudowy MW to m.in.: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej. Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze MW to kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m.in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia), a także zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej. Na terenach aktywności gospodarczej - AG funkcja podstawowa to zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa, parki technologiczne oraz centra wystawiennicze a także usługi z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające w obszarach zabudowy AG to m.in.: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacji i istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Na fragmencie obszaru objętym planem możliwa jest też lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

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

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m. in. składanie wniosków.

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

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 poz. 1029 z późn. zm.).

I. W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynął 1 wniosek, rozpatrzony Zarządzeniem Nr 354/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 15 kwietnia 2022 r. Wniosek został uwzględniony. Ponadto wpłynęły też 2 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu, pozostawiając jednocześnie bez formalnego rozpatrzenia.

II. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w terminie przewidzianym ustawowo tzn. w dniach 29 lipca do 18 sierpnia 2022 r., a uwagi można było składać do 1 września 2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

III. W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku w rejonie ulic Bitwy Białostockiej i Kombatantów.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i wyniesie około (+) 35 730 875,08 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku w rejonie ulic Bitwy Białostockiej i Kombatantów”. W planie zakłada się budowę nowych nawierzchni dróg wraz z wykupami terenów pod drogi oraz konieczną realizację infrastruktury technicznej. Ponadto zakłada się też wpływy wynikające z podatków od nieruchomości i nowo wybudowanych budynków. Wykazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie. Powyższa analiza jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji.