

**UCHWAŁA NR XXIX/295/12  
RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU**

z dnia 18 czerwca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku (w rejonie ulic Wiewiórczej i Niedźwiedziej).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124 i Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”, uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r. oraz Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku (w rejonie ulic Wiewiórczej i Niedźwiedziej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 129,7 ha położony pomiędzy ul. A. Mickiewicza, ul. K. Ciołkowskiego, południową granicą Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. J. Słowackiego, ul. Żubrów, ul. Niedźwiedzia, ul. Myśliwską i ul. J. Kuronia.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Białystok.

**§ 2. 1.** Ilekroć w przepisach 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 20°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;
- 3) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 6;
- 10) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy, niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem SIMB lub pojazdem samobieżnym; do nośników reklamy zalicza się:
- a) **format mały** – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup> włącznie,
  - b) **format średni** – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 3 m<sup>2</sup> do 9 m<sup>2</sup> włącznie,
  - c) **format standard** – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 9 m<sup>2</sup> do 18 m<sup>2</sup> włącznie,
  - d) **reklamę remontowo-budowlaną** – nośnik reklamy umieszczony na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowany wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
  - e) **reklamę semaforową** – nośnik reklamy mocowany prostopadłe do płaszczyzny ściany budynku,
  - f) **slup ogłoszeniowo-reklamowy** – rodzaj nośnika reklamy, w formie walca lub graniastosłupa, o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej) i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 12) **produkcji** – należy przez to rozumieć wytwarzanie dóbr materialnych na skalę przemysłową, tj. seryjną;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 17) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby np.: biur, instytucji, urzędów, w formie tablicy informacyjnej o powierzchni nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>, umieszczonej płasko na ścianie bądź prostopadłe do płaszczyzny ściany budynku (szyld semaforowy) przy wejściu/wejściach do budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub znajduje się siedziba np.: biur, instytucji, urzędów;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 19) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane poza budynkami, na wolnym powietrzu;

- 20)  **obiektach i urządzeniach towarzyszących**  – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 21)  **usługach**  – należy przez to rozumieć zaspokajanie potrzeb ludności – w tym funkcje z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, oraz wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 22)  **wysokości zabudowy**  – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu wejścia do budynku do poziomu najwyższego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 23)  **zieleni izolacyjnej**  – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;
- 24)  **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 zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

**§ 3. 1.**  Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) przebudowy budynków istniejących,
  - c) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
  - f) klatek schodowych, przedsionków i wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - g) parterowych portierni (do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy) lokalizowanych przy wjazdach na określony teren,
  - h) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 7) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) zasady rozrzędu – tj. układ i rodzaje projektowanej infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych – do uściślenia w projektach budowlanych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

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

- 1)  **MN**  – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt 4-7;
- 4) **UO** – tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty, w tym m.in. przedszkola, szkoły;
- 5) **UZ** – tereny zabudowy usługowej z zakresu opieki zdrowotnej;
- 6) **UOS** – tereny zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego;
- 7) **USP** - tereny zabudowy usługowej z zakresu wymiaru sprawiedliwości;
- 8) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, w tym tereny lokalizacji baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego itp.;
- 9) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 11) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) **KPL** – tereny placów miejskich;
- 13) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 15) **KP** – tereny wydzielonych ciągów pieszych.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie, w zależności od zamierzeń inwestora.

3. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

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

**§ 5. 1.** W zakresie lokalizacji nośników reklamy:

- 1) ustala się warunki umieszczania nośników reklamy:
  - a) na budynkach – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2,
  - b) na kioskach i przystankach – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3,
  - c) jako wolno stojących – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4,
  - d) reklam remontowo-budowlanych – bez ograniczeń;
- 2) zakazuje się umieszczania nośników reklamy:
  - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB,
  - b) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
  - c) na terenach i obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, z wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych,
  - d) na terenach i obiektach sakralnych,
  - e) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej,
  - f) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub będące dobrem kultury współczesnej, a także pomników, rzeźb i miejsc pamięci narodowej,
  - g) na terenach zieleni urządzonej stanowiącej przestrzeń publiczną,
  - h) w szpalerach drzew i na drzewach,



- i) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
- j) na mostach, wiaduktach, kładkach i tunelach,
- k) na ogrodzeniach.

2. W zakresie umieszczania nośników reklamy i szyldów na budynkach:

1) ustala się:

- a) maksymalną wielkość nośników reklamy do formatu małego,
- b) minimalną odległość między nośnikiem reklamy a elementami SIMB zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku - 1,2 m,
- c) maksymalną wysokość nośników reklamy umieszczanych powyżej ścian:
  - 1/5 wysokości budynku dla budynków o wysokości do 6 m,
  - 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 1,5 m dla budynków o wysokości od 6 m do 12 m,
  - 1/8 wysokości budynku i nie więcej niż 2,5 m dla budynków o wysokości od 12 m do 25 m,
  - 1/10 wysokości budynku i nie więcej niż 6 m dla budynków o wysokości większej niż 25 m.
- d) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni szyldów i nośników reklamy na jednej ścianie budynku – maksimum 15% powierzchni tej ściany;

2) dopuszcza się:

- a) umieszczanie szyldów wyłącznie w kondygnacji parteru, w rejonie wejścia do budynku, z nakazem stosowania ujednoliconych formatów w ramach poszczególnych budynków,
  - b) umieszczanie nośników reklamy na elewacjach frontowych budynków, w kondygnacji parteru, tj. poniżej gzymsu, a w przypadku braku gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji – poniżej stropu, płasko na ścianie budynku,
  - c) umieszczanie nośników reklamy powyżej ścian, w licu ściany frontowej budynku, wyłącznie w przypadku budynków o dachach płaskich, z nakazem zachowania w obrębie poszczególnych budynków jednakowej wysokości reklam, równych odstępów między nimi i jednakowej odległości od górnej krawędzi elewacji,
  - d) umieszczanie na wyższych kondygnacjach budynków reklam semaforowych, o maksymalnym wysięgu od ściany 1,0 m, pod warunkiem, że powierzchnia tego nośnika reklamy nie przekroczy 5,0 m<sup>2</sup> (po jednej stronie) i będzie on mocowany co najmniej 2,5 m powyżej poziomu gruntu,
- 3) zakazuje się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych).

3. W zakresie umieszczania nośników reklamy i szyldów na kioskach oraz na przystankach komunikacji miejskiej:

1) dopuszcza się:

- a) umieszczanie na kioskach:
  - nośników reklamy formatu małego, o łącznej powierzchni nie większej niż 15 % łącznej powierzchni ścian obiektu,
  - szyldów umieszczanych na attyce o wysokości nieprzekraczającej wysokości attyki,
- b) umieszczenie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej (tj. w ścianach wiaty) maksymalnie dwóch, dwustronnych nośników reklamy formatu małego;

2) zakazuje się:

- a) stosowania nośników reklamy i szyldów wystających poza obrys ściany o więcej niż 0,15 m,
- b) umieszczania reklam i szyldów na dachu wiaty i kiosku.

4. W zakresie umieszczania wolno stojących nośników reklamy:

1) ustala się:

a) maksymalną wielkość wolno stojących nośników reklamy (z wyłączeniem elementów SIMB):

- na format mały dla terenów 10.1-10.36MN,
- na format standard dla terenów 1.1P,U - 1.3P,U,
- na format średni dla pozostałych terenów,

b) minimalną odległość między wolno stojącymi nośnikami reklamy a elementami SIMB, usytuowanymi po tej samej stronie drogi:

- 75 m między obiektami o powierzchni większej niż format średni,
- 30 m między obiektami o powierzchni od formatu małego do formatu średniego włącznie oraz słupami ogłoszeniowymi, odległości mogą być zmniejszone pomiędzy obiektami formatu średniego, jeżeli obiekty te umieszczone są w ramach zorganizowanych zespołów,

c) minimalną odległość między wolno stojącymi nośnikami reklamy a innymi obiektami:

- 50 m od pomników i miejsc pamięci oraz pomników przyrody,
- 20 m od znaków drogowych zlokalizowanych po tej samej stronie drogi,
- 2,5 m od krawężników jezdni,

d) minimalną odległość wolno stojących nośników reklamy od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni):

- 20 m dla reklam formatu małego oraz słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- 50 m dla pozostałych formatów reklam, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych,

2) dopuszcza się stosowania słupów ogłoszeniowo-reklamowych.

## **Rozdział 2.**

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

§ 6. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów podziemnych i wbudowanych) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 2) utrzymanie drożności przepływu wody w ciekach na terenach oznaczonych symbolami 11.1ZD, 11.2ZD, 12.1ZP, 12.2ZP, 8.6MN,U, 10.7MN, 10.27 MN i 10.28MN i 1.2PU.

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

§ 8. Ustala się następujący dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach 10.1-10.36MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) na terenach 8.1-8.6MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) na terenie 9MW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 4) na terenach 11.1ZD i 11.2ZD – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) na terenie 4UO – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) na terenie 5UZ – jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

## **Rozdział 3.**

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

§ 9. Obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim zabytki nieruchome i zabytki archeologiczne.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem wprowadza się ochronę:

1) dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Dojlidy, których granicę oznaczono na rysunku planu;

2) budynku mieszkalnego przy ul. Zajęcej 29.

2. W stosunku do zespołu, o którym mowa w ust 1 pkt 1:

1) ustala się utrzymanie historycznej kompozycji układu przestrzennego, w tym istniejących ciągów ulicznych z ich liniami rozgraniczającymi i liniami zabudowy oznaczonymi odpowiednio na rysunku planu;

2) zakazuje się realizacji budynków w zabudowie szeregowej.

3. W stosunku do budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:

1) zakazuje się nadbudowy,

2) nakazuje się stosowanie dachów płaskich.

**§ 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. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

1) drogi publiczne, drogi wewnętrzne i wydzielone ciągi piesze;

2) plac miejski oznaczony symbolem 13KPL;

3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 12.1ZP i 12.2ZP.

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

1) dopuszcza się:

a) lokalizację kiosków wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych (jeden kiosk przy przystanku),

b) lokalizację obiektów małej architektury,

c) lokalizację nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 5,

d) nasadzenie drzew lub/i krzewów w liniach rozgraniczających ulic,

2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. a.

3. Wymagania dotyczące placu oznaczonego symbolem 13KPL zostały określone w § 47.

4. Wymagania dotyczące terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 12.1ZP i 12.2ZP zostały określone w §46.

**§ 13.** W zakresie aranżacji i wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

1) nakazuje się;

a) zachowanie wolnej przestrzeni chodnika nie mniejszej niż 1,5 m,

b) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi klientów i pracowników,

c) stosowanie wyłącznie jednego typu (wielkość i kolorystyka) parasoli na terenie danego ogródka;

2) dopuszcza się:

a) umieszczanie napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych – wyłącznie na lambrekinach parasoli,

b) lokalizację tymczasowych rozbieralnych podestów,

- c) realizację ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem, o wysokości do 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
- d) umieszczanie na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowana tabliczka z logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła;

3) zakazuje się:

- a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
- b) stosowania elementów takich jak np: namioty i rolety;

**§ 14.** W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,8 m od poziomu terenu, ograniczenie wysokości nie dotyczy ogrodzeń terenowych urządzeń sportowych i sezonowych ogródków gastronomicznych (obowiązują ustalenia § 13);

2) zakazuje się:

- a) stosowania ogrodzeń pełnych,
- b) stosowania prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych.

## **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**

**§ 15.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 16.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 17. 1.** Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

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

## **Rozdział 7.**

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

**§ 18. 1.** Ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m od terenu zamkniętego, oznaczoną na rysunku planu.

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

- 1) lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25 m od terenu zamkniętego;
- 2) lokalizacji budynków o wysokości przekraczającej 9,0 m, z wyłączeniem terenów: 1.2P,U, 1.3P,U i 5UZ, dla których wysokość została określona w dziale III - ustalenia szczegółowe planu;

**§ 19. 1.** Ustala się następujące strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o poniżej podanych szerokościach:

- 1) dla linii elektroenergetycznych (obustronnie od osi sieci):
  - a) 15 kV – 7 m,
  - b) 110 kV – 20 m;
- 2) dla sieci wodociągowej (obustronnie od osi sieci):
  - a) o średnicy od Dn 100 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

- b) o średnicy od Dn 300 do Dn 500 włącznie – 4,0 m,
- c) o średnicy większej od Dn 500 – 6,0 m;
- 3) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej:
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 300 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 4) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłej;
- 5) dla gazociągów, kabli telekomunikacyjnych i innych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefie technicznej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych pod warunkiem spełnienia:

- 1) obowiązujących przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych,
- 2) warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych,
- 3) warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;

3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 4, 5:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie służebności dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się, lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu;

**§ 20.** Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej:

- 1) w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników, należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć w sąsiedztwie budynków);
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) awaryjne ujęcie wody pitnej, o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia do budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, należy zapewnić z projektowanej studni głębinowej zlokalizowanej na terenie 4UO;
- 4) alarmowanie ludności należy zapewnić z istniejących syren alarmowych, o zasięgu 300 m, zlokalizowanych na budynkach przy ul. Żurawiej 1 i Mickiewicza 103 oraz na budynku położonym poza obszarem planu przy ul. Dojlidy Fabryczne 24;
- 5) trasę przelotową zapewniającą sprawną ewakuację ludności w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa należy przewidzieć w ulicy Wiewiórczej i Mickiewicza (poza granicami planu);
- 6) nie wyznacza się tras przewozu niebezpiecznych substancji chemicznych.

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

**§ 22.** Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza rzędną 196 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych (maszty, wieże itp.), których wysokość przekracza rzędną 186 m n.p.m.;
- 3) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
  - a) kiosków i obiektów, o których mowa w § 12 ust. 2,
  - b) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 13,

c) tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych związanych z organizacją imprez masowych, festynów na terenach 1.1-1.3P,U i 13KPL.

## **Rozdział 8.**

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

§ 23. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) ulice układu podstawowego: K. Ciołkowskiego (1KD-GP), A. Mickiewicza (KD-Z) – poza granicami planu, J.Kuronia (KD-Z) – poza granicami planu;
- 2) ulice układu obsługującego: Niedźwiedzia (2KD-L), Wiewiórcza (4KD-L), Żurawia (4KD-L), Myśliwska (5KD-L) oraz istniejące i projektowane ulice dojazdowe od 6KD-D do 34KD-D;
- 3) drogi wewnętrzne od 35KDW do 39KDW oraz ciąg pieszy 40KP.

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

§ 24. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KD-GP – ul. K. Ciołkowskiego** – główna ruchu przyspieszonego o szerokości w liniach rozgraniczających od 45,0 m do 67,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa oraz zbiornik retencyjny;
- 2) **2KD-L – ul. Niedźwiedzia** – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,0 m do 17,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 3) **3KD-L – ul. Wiewiórcza** – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 17,0 m do 24,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 4) **4KD-L – ul. Żurawia** (odcinek od ul. Wiewiórczej do ul. J.Kuronia) – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 20,0 m do 24,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 5) **5KD-L – ul. Myśliwska** – lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 16,0 m do 25,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 6) **6KD-D – ul. Wilcza** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i 10,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 7) **7KD-D – ul. Żurawia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 14,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 8) **8KD-D – ul. Pawia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 9) **9KD-D – ul. Sokola** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 12,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 10) **10KD-D – ul. Łabędzia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 8,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 11) **11KD-D – ul. Jelenia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 7,0 m do 9,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 12) **12KD-D – ulica bez nazwy** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 13) **13KD-D – ul. Sarnia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 11,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 14) **14KD-D – ul. Kuropatwia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 9,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 15) **15KD-D – ul. Żółwia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;

- 16) **16KD-D – ul. Ptasia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 10,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 17) **17KD-D – ul. Słowicza** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 18) **18KD-D – ulica projektowana** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,0 m do 24,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe;
- 19) **19KD-D – ulica projektowana** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 14,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w liniach rozgraniczających miejsca postojowe;
- 20) **20KD-D – ul. Borsucza** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 15,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 21) **21KD-D – ul. Kormoranów** – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 22) **22KD-D – ul. Sępia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 23) **23KD-D – ulica projektowana** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 18,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 24) **24KD-D – ulica projektowana** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 25) **25KD-D – ul. Zajęcza** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 26) **26KD-D – ul. Szpacza** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 27) **27KD-D – ul. Krecia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m, zrealizowana w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 28) **28KD-D – ul. Jaskółcza** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 29) **29KD-D – ul. Królicza** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 7,0 m do 13,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 30) **30KD-D – ul. Rysia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 9,0 m (wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 31) **31KD-D – ul. Łosia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 32) **32KD-D – ul. Bociania** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 33) **33KD-D – ul. Bartnicza** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 34) **34KD-D – ul. Tygrysia** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 35) **35KD-D – ul. Bobrów** – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;

2. Ustala się następujące parametry techniczne dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) od **36KDW** do **39KDW** – drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 12,0 m;
- 2) **40KP** – ciąg pieszy o szerokości w liniach rozgraniczających 4,0 m.

3. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

§ 25. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie – w tym 20 % miejsc postojowych należy zrealizować w formie ogólnodostępnej;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny – dla budynków nowych,
  - b) 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny – dla budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych lub przebudowywanych;
- 3) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 13 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) hotele – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - e) opieka zdrowotna - 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,
  - f) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - g) szkoły wyższe - 15 miejsc postojowych na 100 studentów i 20 miejsc postojowych na 100 pracowników;
- 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) produkcja – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 6) składy, magazyny – 3 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Do powierzchni, dla której określa się ilość miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 26.** W zakresie zasad lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w pasach drogowych dróg publicznych i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury, zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenów;
- 2) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tą infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 3) realizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej przez koryto rzek i cieków pod dnem z dopuszczeniem odstępstw w pkt 2 lit. d;
- 4) dopuszcza się:
  - a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu sieci ogólnomiejskich pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
  - b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku,
  - d) realizację przejść poprzecznych nad rzekami i ciekami pod warunkiem osłonięcia ich elementami infrastruktury komunikacyjnej (mostami, kładkami) z uwzględnieniem potencjalnych terenów zalewowych i przewidywanych wysokich stanów wody w zakresie określonym w przepisach odrębnych.

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

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest ogólnomiejska sieć wodociągowa;



- 2) ustala się bezpośrednie zasilanie w wodę: z istniejącej magistrali wodociągowej Dn 300 mm przebiegającej w ulicy J. Kuronia (KD-Z), sieci wodociągowej Dn 400 mm w ul. A. Mickiewicza (KD-Z) oraz z istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę określone w przepisach odrębnych,
  - b) korzystanie z własnych ujęć wody zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) podstawowym odbiornikiem ścieków komunalnych jest ogólnomiejaska sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z obszaru objętego planem do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków określone w przepisach odrębnych.

#### **§ 29. W zakresie zagospodarowania wód opadowych:**

- 1) ustala się, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest grunt przy wykorzystaniu systemów małej retencji oraz rzeka Biała, zgodnie poniższymi zasadami:
  - a) wody deszczowe o małym stopniu zanieczyszczenia (z ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia – układ czysty) należy odprowadzać na tereny retencyjne, do gruntu lub cieków wodnych,
  - b) zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe (z terenów dróg, parkingów oraz obszarów produkcyjno-usługowych i innych zanieczyszczonych – układ brudny) należy odprowadzać za pomocą systemu kanalizacji deszczowej na tereny retencyjne, do gruntu i cieków wodnych, wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach,
  - c) wyznacza się tereny w pasach drogowych ul. K. Ciołkowskiego (1KD-GP) oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12.1ZP i 12.2ZP pod lokalizację zbiorników retencyjnych;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 1, odprowadzenie wód opadowych do innych systemów kanalizacji deszczowej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania wód opadowych określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w ciepło są ogólnomiejskie sieci ciepłownicze - wodna i parowa, doprowadzające energię ze źródeł położonych poza terenem objętym planem, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu i poniższymi zasadami:
  - a) możliwość doprowadzenia ciepła z ogólnomiejskich istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych (2\*Dn200 i 2\*Dn 150) zlokalizowanych wzdłuż ul. Borsuczej (20KD-D) i ul. J. Kuronia (KD-Z), projektowanych sieci ciepłowniczych wzdłuż ul. Myśliwskiej (5KD-L), ul. Wiewiórczej (3KD-L) i ul. Żurawiej (4KD-L) oraz innych istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
  - b) możliwość doprowadzenia pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej przy ul. Wiewiórczej (3KD-L) i Borsuczej (20KD-D), oraz z projektowanych sieci parowych w sąsiadujących ulicach;
- 2) dopuszcza się:
  - a) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii,
  - b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
    - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
    - spalania gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu - z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,

- spalania paliw stałych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenach 10.1-10.36MN) w istniejących źródłach ciepła o mocy nie większej niż 50 kW z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

### **§ 31. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:**

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w gaz jest ogólnomiejska sieć gazowa zasilana gazem ziemnym z systemu gazowniczego poza obszarem planu;
- 2) ustala się możliwość doprowadzenia gazu z istniejącej ogólnomiejskiej sieć gazowej średniego ciśnienia Dn 150 w ul. Konstantego Ciołkowskiego (1KD-GP), Dn 200 w ul. Adama Mickiewicza (KD-Z), oraz z istniejących i projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia w sąsiadujących ulicach, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-3, 110/15 kV RPZ-4 i projektowanej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-„Strefa” głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV,
  - b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych Nr 54, 1758, 734, 1072, 169, 1734, 1518, 1789, 596, 99 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania 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 sieci rozdzielczej SN osiedla,
  - d) 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 bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach określonego terenu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość i lokalizacja ma charakter orientacyjny).

### **§ 33. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:**

- 1) ustala się:
  - a) obsługę odbiorców stacjonarnych w oparciu o istniejące i projektowane centrale za pośrednictwem istniejącej i projektowanej magistralnej sieci kanalizacji teletechnicznej oraz rozdzielczej sieci kanalizacji kablowej i kabli doziemnych,
  - b) zapewnienie usługi bezprzewodowej poprzez istniejące i projektowane stacje bazowe telefonii cyfrowej oraz sieci internetowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - a) na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami 10.1-10.36MN– wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 9MW – z wyjątkiem wolno stojących (t.j. nie umieszczanych na budynkach i kominach) masztów, wież i słupów.

## Rozdział 10.

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

§ 34. 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

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1-1.3P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną** ( w tym m. in. lokalizację baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego) i **usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zabudowy Parku Naukowo-Technologicznego.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60 % powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków:

- maksymalnie 23,0 m - na części terenu 1.2P,U zlokalizowanej pomiędzy linią wydzielenia wewnętrznego AB i ul. Żurawia oraz na części terenu 1.2P,U zlokalizowanej pomiędzy linią wydzielenia wewnętrznego CDGH i ul. J. Kuronia,

- maksymalnie 18,0 m - na terenach 1.1P,U, 1.3P,U (z wyłączeniem terenu położonego w strefie ochronnej od terenu zamkniętego) oraz na części terenu 1.2P,U zlokalizowanej pomiędzy liniami wydzielenia wewnętrznego FGH i IJ,

- maksymalnie 13,0 m – w strefie ochronnej od terenu zamkniętego na terenie 1.3P,U oraz na części terenu 1.2P,U zlokalizowanej pomiędzy liniami wydzielenia wewnętrznego DEFG,

- maksymalnie 12,0 m – na części terenu 1.2P,U zlokalizowanej pomiędzy linią wydzielenia wewnętrznego IJ i terenem 10.36MN,

d) dachy płaskie;

2) nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie 1.1PU w pasie szerokości 10,0 m od terenu 10.36MN;

3) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

4) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

5. Na części terenu 1.2P,U położonej wzdłuż istniejącego cieków wodnych, wydzielonej liniami wydzielenia wewnętrznego AB i CD ustala się zasady zagospodarowania terenów jak w § 46 ust 4.

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

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1-2.10U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, z wyłączeniem istniejących stacji na terenach 2.2U (wyłącznie tankowanie gazu) i 2.8U;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, wyłącznie w postaci wbudowanego lokalu mieszkalnego, służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli, przy czym powierzchnia lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>.

3. Na terenach 2.1U, 2.2U i 2.4U zakazuje się lokalizacji:

- 1) warsztatów: mechaniki pojazdowej, mechanicznych, stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich,
- 2) myjni samochodowych,
- 3) lakierni,
- 4) usług pogrzebowych.

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

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) teren biologicznie czynny – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków:
    - maksymalnie 12,0 m na terenach 2.1U, 2.2U, 2.3U i 2.4U,
    - maksymalnie 15,0 m na terenach 2.5U, 2.6U i 2.7U, z zastrzeżeniem § 18,
    - maksymalnie 18,0 m na terenach 2.8U, 2.9U i 2.10U, z zastrzeżeniem lit. d i e,
  - d) wysokość budynków na części terenów 2.8U i 2.9U lokalizowanych pomiędzy liniami wydzielenia wewnętrznego i ul. A. Mickiewicza - maksymalnie 23,0 m,
  - e) wysokość budynków lokalizowanych na terenach 2.8U, 2.9U i 2.10U w rejonie lotniska, lądowiska lub miejsca startów i lądowań śmigłowców lokalizowanego na terenie 6USP, nie może przekroczyć powierzchni ograniczających wysokość zabudowy, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu,
  - f) geometria dachów:
    - dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° - na terenach 2.1U, 2.5U,
    - dachy płaskie - na pozostałych terenach;
- 2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;
- 3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

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

**§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3UOS przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację niezbędnych funkcji oraz obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) teren biologicznie czynny – minimum 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków – maksimum 12 m (nie dotyczy budynku kościoła),
  - d) geometria dachu - dowolna,
- 2) obsługa komunikacyjna - od ulicy 2KD-L i 6KD-D;
- 3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

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

**§ 38.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4UO** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest terenem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków – maksymalnie 15 m,

d) dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

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

**§ 39.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5UZ** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu opieki zdrowotnej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest terenem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację niezbędnych funkcji oraz obiektów związanych z funkcją podstawową.

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

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków – maksymalnie 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. d i e,

d) wysokość budynków w strefie ochronnej od terenu zamkniętego, o której mowa w §18 – maksymalnie 13,0 m,

e) wysokość budynków lokalizowanych w rejonie lotniska, lądowiska lub miejsca startów i lądowań śmigłowców lokalizowanego na terenie 6USP, nie może przekroczyć powierzchni ograniczających wysokość zabudowy, oznaczonych na rysunku planu,

f) dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe według - wskaźników i zasad zawartych w § 25.

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

**§ 40.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6USP** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu wymiaru sprawiedliwości** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest terenem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej innej niż funkcja podstawowa.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację lotniska, lądowiska lub miejsca startów i lądowań śmigłowców w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

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

6. Ustala się następujące zasady zabudowy zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej,
- b) teren biologicznie czynny – minimalnie 15 % powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość budynków – maksymalnie 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) wysokość budynków lokalizowanych w rejonie lotniska, lądowiska lub miejsca startów i lądowań śmigłowców nie może przekroczyć powierzchni ograniczających wysokość zabudowy, oznaczonych na rysunku planu,
- e) dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

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

**§ 41.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7UA** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu administracji publicznej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest terenem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej innej niż funkcja podstawowa.

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

5. Ustala się następujące zasady zabudowy zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej,
- b) teren biologicznie czynny – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość budynków – maksymalnie 18,0 m,
- d) dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

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

**§ 42.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **8.1-8.6MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) wbudowanych lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych,
- b) wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości 4,0 m;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) warsztatów mechanicznych o ilości stanowisk powyżej 2,
- b) usług pogrzebowych,
- c) stacji paliw.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej - – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,

b) teren biologicznie czynny – minimalnie 25 % powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków – maksymalnie 10,0 m,

d) dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu , ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

**§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9MW przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie usytuowanych w parterach budynków lokali usługowych , z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) warsztatów: mechaniki pojazdowej, mechanicznych, stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich,
- b) lakierni,
- c) usług pogrzebowych.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35 % powierzchni działki budowlanej,
- b) teren biologicznie czynny – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość budynków – maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem § 18.
- d) dachy płaskie,

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

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

**§ 44.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **10.1-10.36MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się:

- a) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków usługowych,
- b) budowę budynków usługowych na nieruchomościach z istniejącą zabudową usługową i usługowo-mieszkalną,
- c) lokalizację wbudowanych lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych,
- d) lokalizację wolno stojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości 4,0 m;

2) zakazuje się lokalizacji warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich i usług pogrzebowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a.

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

4. Zagospodarowanie terenu w wyznaczonej na rysunku planu strefie technicznej linii elektroenergetycznych – wymaga uwzględnienia warunków zawartych w § 19 ust. 1 pkt 1.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej,
- b) teren biologicznie czynny – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość budynków – maksymalnie 10,0 m,
- d) szerokość elewacji frontowych budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Sokolej (9KD-D) w pasie szerokości 40 m – maksymalnie 20,0 m,
- e) dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic, z wyłączeniem ulicy 1KD-GP ul.K. Ciołkowskiego;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

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

**§ 45.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **11.1ZD i 11.2ZD** przeznacza się pod **ogrody działkowe**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków innych niż:

- 1) altany i obiekty gospodarcze o powierzchni zabudowy i wysokości wg przepisów odrębnych,
- 2) obiekty o profilu administracyjno-usługowym przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników ogród działkowy i służących do zapewnienia funkcjonowania ogrodu.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 - do 250 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 - maksimum 10,0 m;
- 3) dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;
- 4) nakazuje się utrzymanie drożności przepływu wód oraz zakazuje się przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego;
- 5) obsługa komunikacyjna od otaczających ulic;
- 6) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 25.



5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

**§ 46.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **12.1ZP i 12.2ZP** przeznacza się pod **zielen urządzoną**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią obszary wspomagające utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie drożności przepływu wód,
- b) utrzymanie terenu biologicznie czynnego o powierzchni minimalnej 65 % terenu;

2) dopuszcza się:

- a) budowę kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody w korycie,
- b) budowę ciągów pieszych i rowerowych,
- c) budowę obiektów małej architektury,
- d) dojazdów do terenów sąsiednich,
- e) budowę infrastruktury technicznej,
- f) zmianę linii brzegowej cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk);

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych,
- b) przekształcania koryta cieków w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod dojazdami i dojściami,
- c) lokalizacji nośników reklamy z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji;

4) obsługa komunikacyjna od otaczających ulic.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

**§ 47.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13KPL** przeznacza się pod **plac miejski** wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną i jest terenem inwestycji celu publicznego.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) teren biologicznie czynny – minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) nakazuje się:

- a) utrzymania drożności przepływu wód,
- b) stosowanie wyłącznie ujednoliconego systemu oznakowania;

4) dopuszcza się:

- a) przekształcanie koryta cieków w formę kanału zamkniętego,
- b) lokalizację ogródków gastronomicznych,
- c) lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych;

5) zakazuje się:

- a) lokalizacji miejsc postojowych,
- b) lokalizacji nośników reklamy,
- c) lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych z wyłączeniem określonych w pkt 4.

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

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

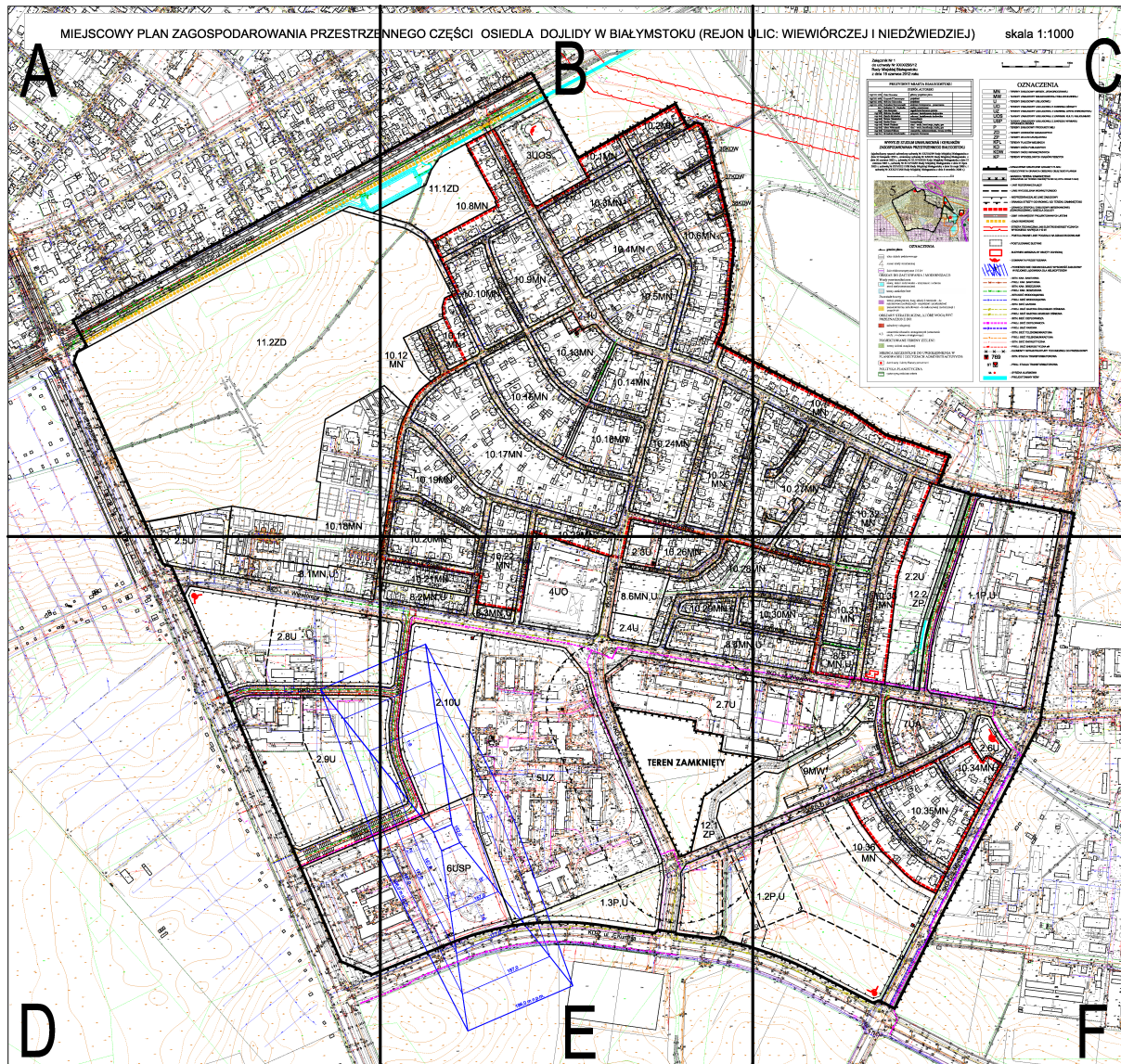
**§ 48.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

**§ 49.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Włodzimierz Leszek Kusak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/295/12  
Rady Miejskiej Białegostoku  
z dnia 18 czerwca 2012 r.



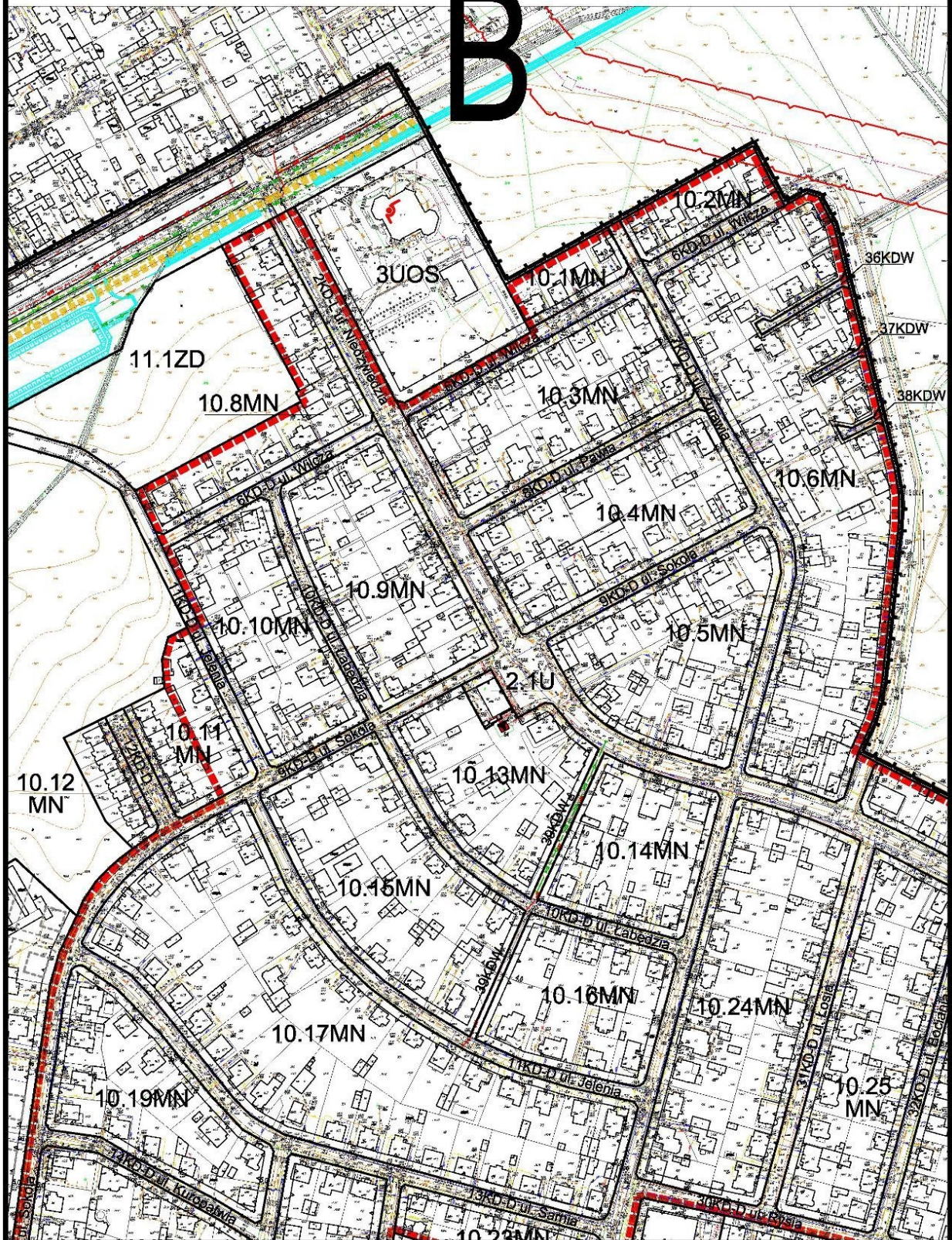


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI

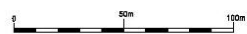
A



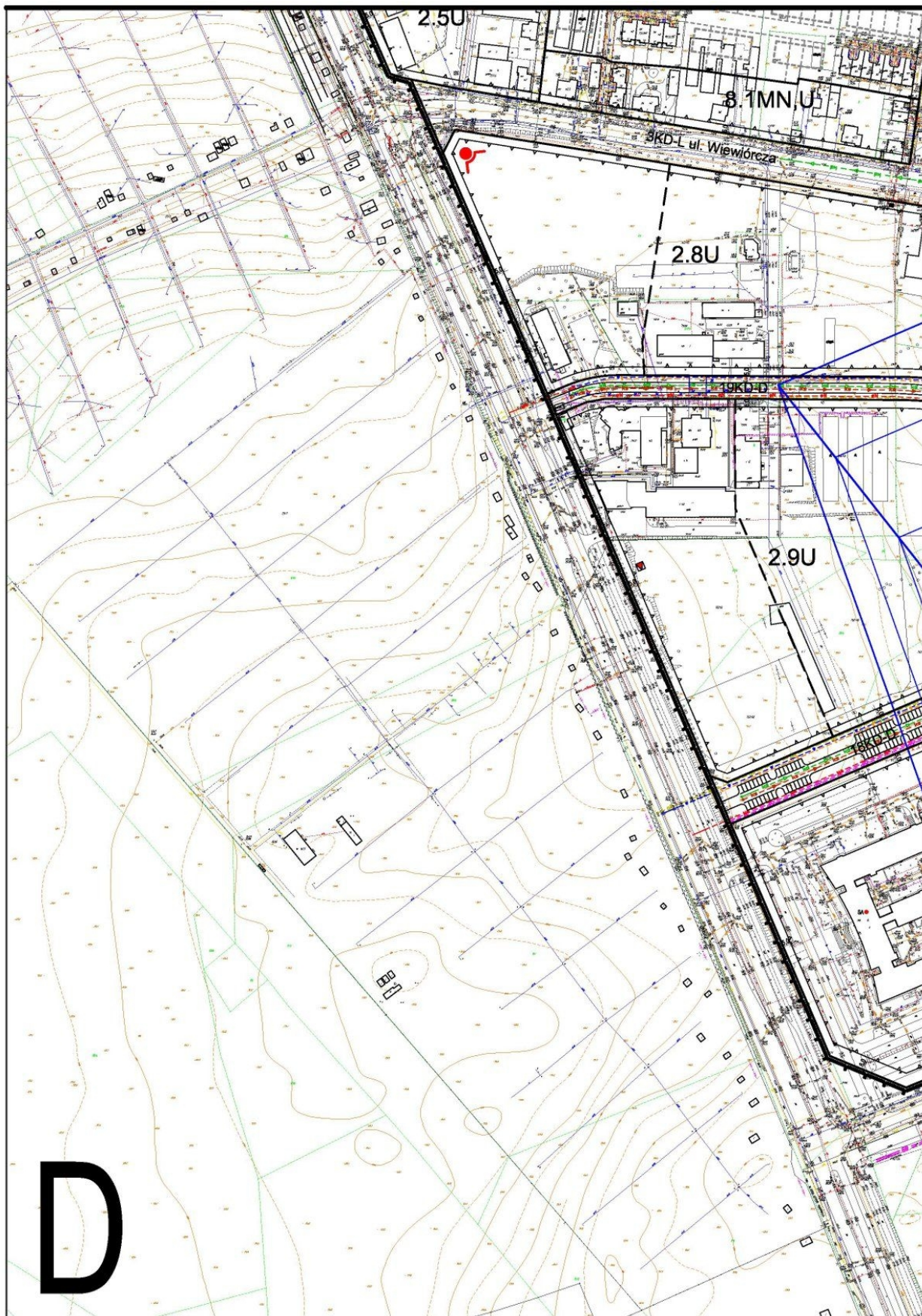




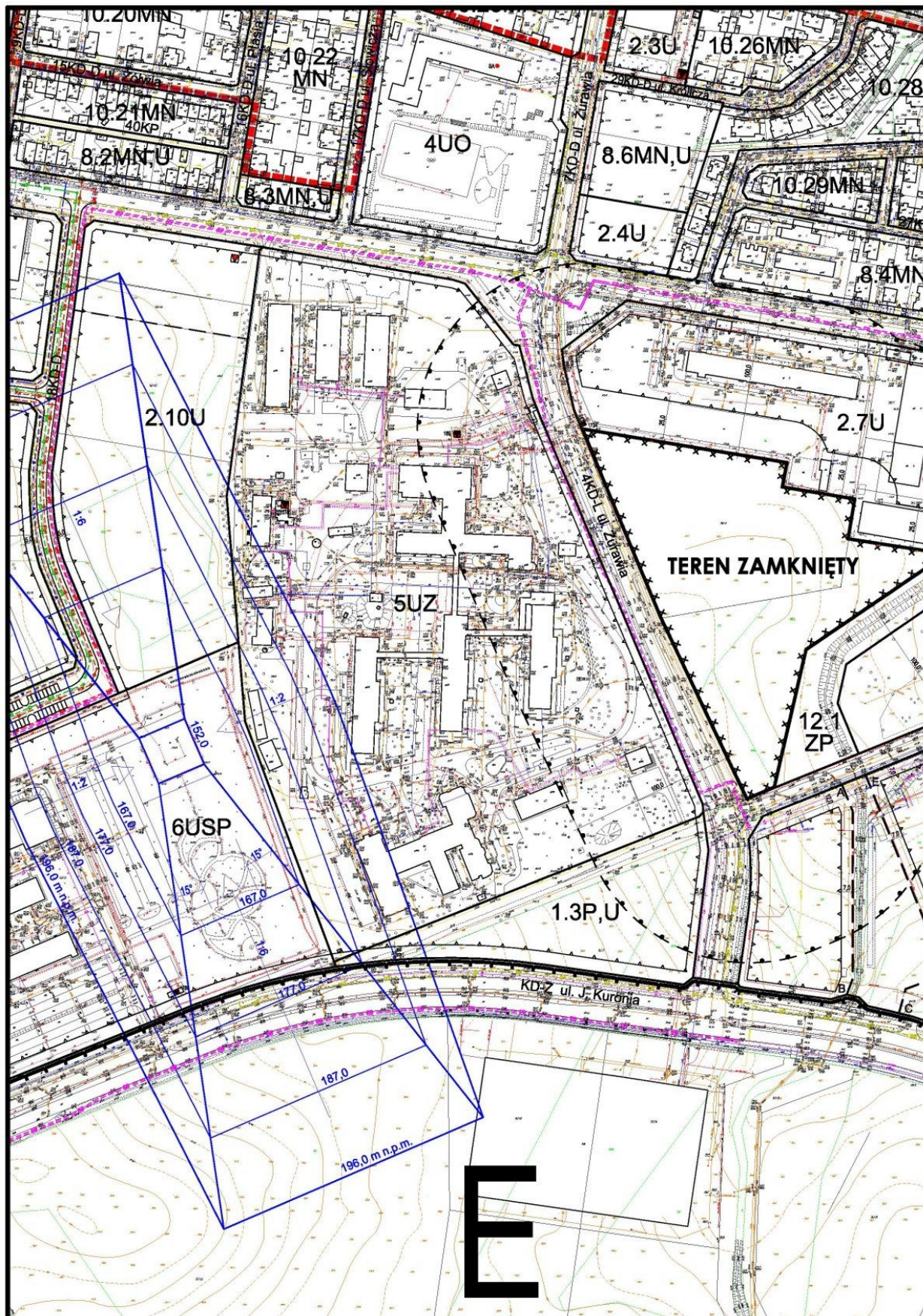




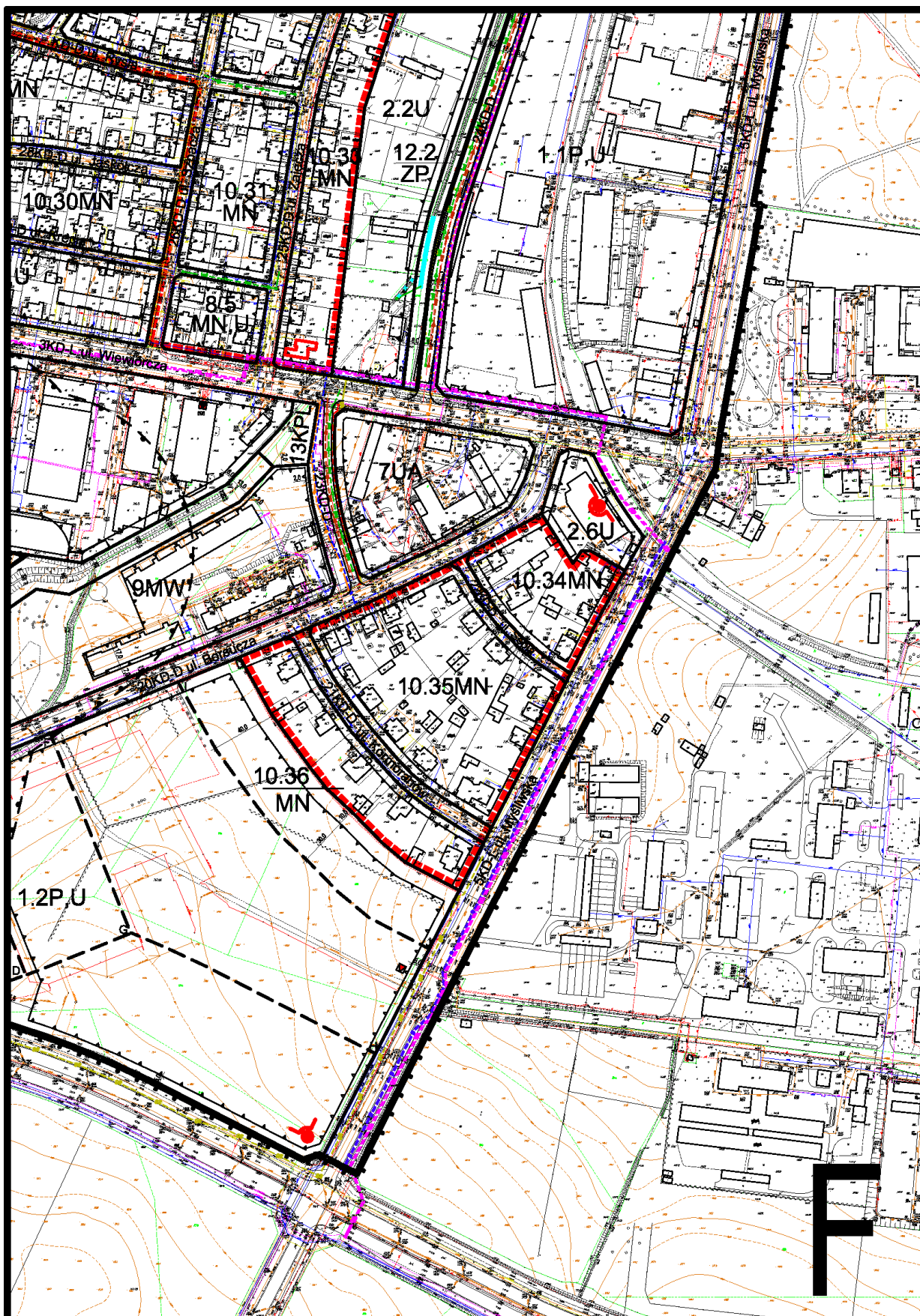












**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku (w rejonie ulic Wiewiórczej i Niedźwiedziej)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w związku z art 18 w/w 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. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami), rozstrzyga się co następuje:

1. **Nie uwzględniono** w części uwagi dotyczącej podziału terenu 2.4U na trzy tereny przeznaczone odpowiednio pod zabudowę usługową (U), zabudowę mieszkaniową i usługową (MN/U) oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz zmiany parametrów urbanistycznych dla terenu 2.4U.

2. **Nie uwzględniono** w całości uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia działek nr geod. 692/3 i 692/4 położonych przy ul. Wiewiórczej pod zabudowę mieszkaniową.
- 2) przeznaczenia działek nr geod. 582/17 i 582/18 położonych przy ul. Żurawiej pod budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części parteru, garażami podziemnymi oraz miejscami parkingowymi.
- 3) wykonywania dróg rowerowych przy przebudowie i modernizacji ulic i chodników,
- 4) ochrony istniejących terenów zielonych przed zabudową i dewastacją oraz ustalenia w planie minimalnego udziału procentowego powierzchni terenów zielonych itp.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/295/12  
Rady Miejskiej Białegostoku  
z dnia 18 czerwca 2012 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku (w rejonie ulic Wiewiórczej i Niedźwiedziej) 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. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Białystok:

- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- sieć ciepłownicza,
- sieć wodociągowa,
- oświetlenie ulic,
- nawierzchnie dróg i inne powierzchnie utwardzone na terenach należących do Gminy Białystok.

Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz przy współudziale gestorów sieci i inwestorów prywatnych.