



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 14 czerwca 2012 r.

Poz. 1757

UCHWAŁA NR XXVIII/281/12 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU

z dnia 28 maja 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej
w Białymstoku (odcinek w rejonie osiedla Leśna Dolina i Słoneczny Stok do Al. Jana Pawła II)**

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, 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, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, 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. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493; Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 237, poz. 1657, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2011 r. Nr 163, poz. 981) i 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 i Nr 141, poz. 1492; 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 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, 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 i 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 doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek w rejonie osiedla Leśna Dolina i Słoneczny Stok do Al. Jana Pawła II), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 137,67 ha, graniczący od północy z Al. Jana Pawła II, od wschodu i od południa – z istniejącą zabudową usługową i mieszkaniową osiedla Młodych i Słoneczny Stok, od zachodu z projektowanym przedłużeniem Al. Niepodległości do Szosy Elckiej w Białymstoku.

3. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 2,2062 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DMG.III.7151.13.2011 z dnia 01.06.2011 r.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:2000;
- 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) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 3) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 4) **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 15 m²;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 4;
- 7) **nieprzekraczalnej linii lokalizacji urządzeń sportowych** – należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć terenowe urządzenia sportowe w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;
- 8) **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 m.in.:
 - a) format mały – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² włącznie (np. city light poster o formacie 120 x 180 cm),
 - b) format średni – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 3 do 9 m² włącznie,
 - c) format standard – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 9 do 18 m² włącznie (np. format 504 x 238 cm, 400 x 300 cm i 600 x 300 cm),
 - d) format wielki – nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 18 do 48 m² włącznie (np. formaty 800 x 400 cm, 1200 x 300 cm i 1200 x 400 cm),
 - e) banner (transparent) – rodzaj urządzenia reklamowego na nośniku tekstylnym, pcw lub innym podobnym, rozpięty na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu,
 - f) reklama remontowo-budowlana – nośnik reklamy umieszczony na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowany wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
 - g) reklama semaforowa – nośnik reklamy mocowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku,
 - h) słup ogłoszeniowo-reklamowy – rodzaj nośnika reklamy, w formie walca lub graniastopuła, o średnicy lub szerokości od 120 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;

- 9) **potencjalnych terenach zalewowych** – należy przez to rozumieć tereny tarasów zalewowych dolin rzecznych, pokryte zielenią, ograniczone naturalnymi brzegami, nasypami dróg i budowli, pełniące funkcje retencyjne, przeznaczone do zalania w przypadku wysokich stanów wód i urządzone w taki sposób, aby zminimalizować ryzyko zagrożeń zalania terenów sąsiednich oraz na odcinkach położonych niżej w biegu rzeki;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 11) **produkcji** – należy przez to rozumieć wytwarzanie dóbr materialnych na skalę przemysłową, tj. seryjną;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 15) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 16) **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 m², umieszczonej płasko na ścianie bądź prostopadle 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;
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 18) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem w sprawie pozwolenia na budowę lub inną formą administracyjną zgłoszenia budowy, przy czym w przypadku jego wydzielenia z większej nieruchomości pozostała jej część musi spełniać wymagania odnośnie powierzchni zabudowy, terenu biologicznie czynnego oraz ilości miejsc postojowych określonych w planie;
- 19) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, trybuny, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” i podobne obiekty usytuowane poza budynkami na wolnym powietrzu;
- 20) **urządzeniach i obiektach 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) **zbiorniku małej retencji** – należy przez to rozumieć zbiornik gromadzący wodę w celu np. nawadniania lub rekreacji;
- 23) **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 zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w 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) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) 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,
 - d) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
 - e) przedsionków, wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) parterowych portierni (do 20 m² powierzchni zabudowy) lokalizowanych przy wjazdach na określony teren, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
 - g) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 5) nieprzekraczalne linie urządzeń sportowych;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu – 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) U – tereny usług, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt 2 - 3;
- 2) UO – tereny usług z zakresu oświaty, w tym m.in. przedszkola, szkoły;
- 3) US – tereny usług z zakresu sportu, rekreacji, turystyki;
- 4) UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) ZL – tereny lasów;
- 6) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 7) Zz – potencjalne tereny zalewowe;
- 8) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) KD – tereny dróg publicznych;
- 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolach 17U,UC i 21US,ZP 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.

§ 5. 1. Jako podstawowy cel planu przyjęto konieczność ochrony terenów dolin rzek: Białej i Bażantarki, przed zmianą funkcji i niepożądaną zabudową oraz zagospodarowaniem terenu niezgodnym z zasadami określonymi w studium dla obszarów systemu przyrodniczego miasta.

2. W ramach podstawowej, ekologicznej funkcji terenu przyjęto:

- 1) zapewnienie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej terenów zieleni z uwzględnieniem przebiegu ciągu spacerowego i rowerowego wzdłuż rzek Białej i Bażantarki;
- 2) uporządkowanie pod względem planistycznym obrzeży terenów zieleni poprzez ustalenie maksymalnego zasięgu zabudowy i zainwestowania w odniesieniu do doliny rzecznej, na jej obrzeżach i terenach sąsiednich;
- 3) uwzględnienie istniejących i projektowanych tras i magistralnych elementów infrastruktury miejskiej;
- 4) wprowadzenie zróżnicowanych form funkcjonalno-przestrzennych, które odpowiadać będą naturalnym predyspozycjom terenów i zapotrzebowaniu społecznemu na określone obiekty w obrębie terenów zieleni, oraz właściwemu kształtowaniu krajobrazu.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE PLANU Rozdział 1

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 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 sakralnych,
 - d) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej,
 - e) 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,
 - f) w parkach, skwerach i na innych terenach zieleni urządzonej stanowiącej przestrzeń publiczną, z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji dotyczących obszarów zieleni, lasów oraz wód powierzchniowych,
 - g) w szpalerach drzew i na drzewach,
 - h) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
 - i) na mostach, wiaduktach, kładkach i tunelach,
 - j) na ogrodzeniach (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych),
 - k) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3ZP,ZLWS,Zz, 4ZP,WS,Zz, 5ZP,Zz, 6ZL, 7ZL, 8ZL, z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji dotyczących obszarów zieleni, lasów oraz wód powierzchniowych,
 - l) w sposób powodujący przesłanianie okien, drzwi i innych istotnych elementów budynków oraz detali ich wystroju architektonicznego, m.in.: balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych),

m) ze zmienną powierzchnią ekspozycyjną.

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

1) ustala się:

- a) minimalną odległość między nośnikiem reklamy a elementami SIMB zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku - 1,2 m,
- b) maksymalną wysokość nośników reklamy umieszczanych powyżej ścian:
 - 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1,2 m dla budynków o wysokości do 6 m,
 - 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 1,5 m dla budynków o wysokości od 6 do 12 m,
 - 1/8 wysokości budynku i nie więcej niż 2,5 m dla budynków o wysokości od 12 do 25 m,
 - 1/10 wysokości budynku i nie więcej niż 600 cm dla budynków o wysokości większej niż 25 m,
- c) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni szyldów, nośników reklamy i reklam na jednej ścianie budynku – nie więcej niż 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) na terenach oznaczonych symbolami: 17U,UC, 18U i 19U maksymalną wielkość nośnika reklamy do formatu wielkiego,
- c) na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 9U, 10U, 11US, 12US, 13UO, 14U, 15U, 16U, 20U i 21US,ZP maksymalną wielkość nośnika reklamy do formatu standard,
- d) 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,
- e) 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,
- f) umieszczanie reklam semaforowych, o maksymalnym wysięgu od ściany 1,0 m, pod warunkiem, że powierzchnia tego nośnika reklamy nie przekroczy 5,0 m² (po jednej stronie) i będzie on mocowany co najmniej 2,5 m powyżej poziomu gruntu.

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) na terenach oznaczonych symbolami 9U, 10U, 11US, 12US, 13UO, 14U, 15U, 16U i 20U maksymalną wielkość wolno stojących nośników reklamy na format standard,
- b) na terenach oznaczonych symbolami: 17U,UC, 18U i 19U maksymalną wielkość wolno stojących nośników reklamy na format wielki,
- c) minimalną odległość między wolno stojącymi nośnikami reklamy i elementami informacji wizualnej, 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,
- d) minimalną odległość między wolno stojącymi nośnikami reklamy a innymi obiektami:
 - 20 m od znaków drogowych zlokalizowanych po tej samej stronie drogi,
 - 2,5 m od krawężników jezdni
- e) minimalną odległość wolno stojących nośników reklamy od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni):
 - 20 m dla nośników reklam formatu małego oraz słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - 50 m dla pozostałych formatów nośników reklam, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych;

2) dopuszcza się stosowanie słupów ogłoszeniowo-reklamowych.

Rozdział 2**Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego****§ 7. 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:**

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych w ramach systemu przyrodniczego doliny rzeki Białej i Bażantarki oraz obszarów wchodzących w skład miejskiego systemu terenów aktywnych biologicznie;
- 2) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu lub przebudowy;
- 3) utrzymanie i kształtowanie terenów pełniących funkcję retencyjną w zlewniach rzek - na terenach oznaczonych symbolami 3ZP,ZL,WS,Zz, 4ZP,WS,Zz i 5ZP,Zz z dopuszczeniem częściowego utwardzenia brzegów koryta rzek i stawów np. kamieniem naturalnym przy realizacji zmiany ich przebiegu, remeandryzacji;
- 4) pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu gruntu leśnego do zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych - na terenach oznaczonych symbolami 6ZL, 7ZL i 8ZL;
- 5) w przypadku budowy parkingów na gruncie - wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie, nie dotyczy parkingów podziemnych, wbudowanych lub miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) utrzymanie przepustowości koryta rzeki i cieków.

2. Dopuszcza się możliwość tworzenia rozlewisk, oczek wodnych.

3. W projekcie technicznym ulicy oznaczonej w planie symbolem 1KD-GP, na odcinku przyległym do terenów oznaczonych w planie symbolami 6ZL i 7ZL należy przewidzieć przepusty dla zwierząt oraz uwzględnić możliwość migracji dużych zwierząt.

4. Zakazuje się:

- 1) lokalizowania inwestycji, które mogą zanieczyścić wody gruntowe ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane zanieczyszczenia pyłowe i gazowe;

- 2) wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów, w tym stosowania odpadów do utwardzania powierzchni terenów (z wyjątkiem niezanieczyszczonej substancjami niebezpiecznymi gleby i ziemi);
- 3) dokonywania nasadzeń drzew w formie zwartych kęp i szpalerów poprzecznie przegradzających dolinę rzeczną, z wyjątkiem lokalizowanych wzdłuż linii rozgraniczających dróg, ulic.

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

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

- 1) na terenach o symbolu 3ZP,ZL,WS,Zz i 4ZP,WS,Zz – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) na terenach o symbolu 13UO – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Obszar objęty planem nie podlega ochronie konserwatorskiej i nie występują na nim obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne, drogi wewnętrzne: 1KD-GP, 2KD-Z, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KDW, 10KDW;
- 2) tereny oznaczone w planie symbolami: 3ZP,ZL,WS,Zz, 4ZP,WS,Zz, 5ZP,Zz, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 11US, 12US, 21US,ZP;
- 3) droga wewnętrzna 11KDW może stanowić przestrzeń publiczną.

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

- 1) ustala się stosowanie wyłącznie ujednoliconej formy:
 - a) systemu oznakowania SIMB,
 - b) kiosków (lokalizowanych wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - c) wiat przystanków autobusowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 6,
 - b) nasadzenia drzew lub krzewów w liniach rozgraniczających ulic;
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) zabudowy, w tym tymczasowej, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. b oraz w pkt 2 lit. a i c,
 - b) reklam ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia.

3. Wymagania dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. 1. W zakresie aranżacji i wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

1) ustala 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 nazw 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 umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego.

§ 13. 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 § 12 ust. 1 pkt 2 lit c);

2) zakazuje się:

- a) stosowania ogrodzeń pełnych,
- b) lokalizacji ogrodzeń w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 11 ust 1, z wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami: 11US, 12US, 21US,ZP oraz placów zabaw,
- c) stosowania prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych oraz z blachy.

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**

§ 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.

Rozdział 6**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem****§ 15. 1.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

5. Parametry geometryczne każdej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału powinny umożliwiać realizację ustaleń planu dla określonego terenu, w tym obsługę komunikacyjną, infrastrukturalną oraz wymaganą liczbę miejsc postojowych.

Rozdział 7

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

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

- 1) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – 20 m obustronnie od osi linii;
- 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 od Dn > 500 – 6,0 m;
- 3) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej (obustronnie od osi sieci):
 - 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 Dn > 400 – 4,0 m;
- 4) dla kanałów sieci ciepłych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłej;
- 5) dla gazociągów, kabli elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i innych – na podstawie obowiązujących przepisów.

2. W strefie technicznej, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków pod warunkiem spełnienia:
 - a) obowiązujących przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych,
 - b) warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych,
 - c) warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego w odległości mniejszej niż 14,5 m od skrajnego przewodu;
- 3) zagospodarowanie działki budowlanej oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych uzgodnić z właścicielem linii.

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

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, po uzgodnieniu z właścicielem sieci, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczeństwo istniejącej sieci i lokalizowanego obiektu.

§ 17. 1. Przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu graniczącego z terenami istniejącego lasu minimalną odległość budynków od granicy lasu przyjmuje się na 12 m (z zastrzeżeniem ust. 2).

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

§ 18. W zakresie obrony cywilnej:

- 1) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników;
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) ustala się awaryjne ujęcia wody pitnej z istniejącej studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem w rejonie budynku przy ul. Stromej 13 i Witosa 18-20;
- 4) ustala się system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez istniejące syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 300 m, zlokalizowane poza obszarem objętym planem w rejonie budynków przy ul. Witosa 30 i Sikorskiego 2;
- 5) ulicę 1KD-GP ustala się jako trasę przelotową zapewniającą sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;
- 6) nie ustala się lokalizacji bezpiecznych tras przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

§ 19. 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 obowiązujących przepisów.

§ 20. Zakazuje się:

- 1) na całym obszarze planu:
 - a) lokalizacji wyrobu pomników i nagrobków,
 - b) lokalizacji warsztatów stolarskich, ślusarskich i mechanicznych (nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 1U),
 - c) stosowania nawierzchni przepuszczalnych na placach manewrowych, dojazdach i parkingach oraz wliczania ich powierzchni jako teren biologicznie czynny,
 - d) lokalizacji garaży wolno stojących typu „blaszak” oraz innych obiektów tymczasowych z wyjątkiem:
 - kiosków i obiektów, o których mowa w § 11 ust. 2 pkt 1,
 - sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 12,
 - tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych związanych z organizacją imprez masowych, festynów, na terenach o symbolach: 11US, 12US, 13UO, 15U, 21US, ZP,
 - innych urządzeń lub obiektów towarzyszących, o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów,
 - e) elektrowni wiatrowych,
 - f) składowisk odpadów, otwartych składowisk materiałów sypkich, pyłących,
 - g) stosowania namiotów,
 - h) lokalizacji produkcji;
- 2) na terenach innych niż oznaczonych symbolami: 1U, 16U i 19U lokalizacji obiektów obsługi komunikacji takich jak: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni (nie dotyczy rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i prowadzenia robót budowlanych związanych z istniejącymi budynkami, przy czym powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może przekraczać 50 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy terenu inwestycji);
- 3) na terenach innych niż oznaczonych symbolami: 1U, 9U, 10U lokalizacji usług pogrzebowych;

- 4) na terenach oznaczonych symbolami: 11US, 12US, 15U, 17U,UC, 18U, 19U, 20U i 21US,ZP na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a terenami oznaczonymi symbolami 3ZP,ZL,WS,Zz i 4ZP,WS,Zz - realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 9U, 10U, 15U, 16U, 18U, 19U lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) ulice układu podstawowego: projektowana 1KD-GP, istniejąca Al. Jana Pawła II (KD-G) – poza granicami planu, istniejąca ul. Hetmańska (KD-G) – poza granicami planu, istniejąca ul. Sikorskiego (2KD-Z);
- 2) ulice układu uzupełniającego: istniejąca ul. Niska (3KD-L), istniejąca ul. Bacieczki (częściowo w granicach planu, 4KD-L), projektowana 5KD-D, istniejąca ul. Bacieczki (częściowo w granicach planu, 6KD-D), istniejąca ul. Skrajna (7KD-D), projektowana 8KD-D;
- 3) drogi wewnętrzne: 9KDW,10KDW, 11KDW.

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

§ 22. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

- 1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **1KD-GP** – ulica główna ruchu przyspieszonego o szerokości w liniach rozgraniczających 50,0 m z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa,
 - b) **2KD-Z** – ul. Sikorskiego – ulica zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających od 64,0 m do 66,0 m (wg odczytu geometrycznego z rysunku planu) z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa oraz pętla autobusowa,
 - c) **3KD-L** – ul. Niska – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,5 m (wg odczytu geometrycznego z rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - d) **4KD-L** - ul. Bacieczki – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu zakończona placem do zawracania,
 - e) **5KD-L** - projektowana – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m i 38,0 m (w tym miejsca postojowe) z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - f) **6KD-D** - ul. Bacieczki – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,5 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu, zakończona placem do zawracania,
 - g) **7KD-D** - projektowany fragment ul. Skrajnej – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 18,0 m (wg odczytu geometrycznego z rysunku planu) z jezdnią 1x2 pasy ruchu, zakończona placem do zawracania,
 - h) **8KD-D** - projektowane przedłużenie istniejącej ulicy – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu, zakończona placem do zawracania;
- 2) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **9KDW** – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 5,0 m (wg odczytu geometrycznego z rysunku planu),
 - b) **10KDW** – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - c) **11KDW** - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 18,5 m (wg odczytu geometrycznego z rysunku planu) częściowo zlokalizowana poza obszarem objętym planem.

2. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

§ 23. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji:

1) usługi:

- a) administracja – 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) handel – 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) miejsca zgromadzeń, obiekty sportowe – 15 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
- e) hotele – 45 miejsc postojowych na 100 łóżek,
- f) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- g) obiekty sakralne na poniżej 300 miejsc – 80 miejsc postojowych,
- h) obiekty sakralne na powyżej 300 miejsc – 100 miejsc postojowych;

2) usługi inne niż wymienione w pkt 1 – 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Do bilansu miejsc postojowych nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

§ 24. Dla terenów, o których mowa w § 22, 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.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej w pasach drogowych dróg publicznych

§ 25. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) 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,
- 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 tą infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
- c) realizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem rzeki Białej i Bażantarki oraz cieków zlokalizowanych na terenach 3ZP,ZL,WS,Zz, 4ZP,WS,Zz, 11US, 12US z dopuszczeniem odstępstw określonych w pkt 2 lit. c;

2) dopuszcza się:

- a) zmianę zasad rozrządu sieci ogólnomiejских 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) realizację przejść poprzecznych nad rzekami i ciekami pod warunkiem osłonięcia ich elementami infrastruktury komunikacyjnej (mostami, kładkami), jak również elementami maskującymi lub elementami małej architektury z uwzględnieniem potencjalnych terenów zalewowych i przewidywanych wysokich stanów wody, w zakresie określonym w przepisach odrębnych.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest ogólnomiejska sieć wodociągowa, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu i warunkami szczegółowymi określonymi przez właściciela sieci,
- b) bezpośrednie zasilanie w wodę: z istniejącej magistrali wodociągowej Dn 600 przebiegającej w ul. Skrajnej, istniejących sieci rozdzielczych w ul. Sikorskiego (2KD-Z), położonej poza granicami planu Al. Jana Pawła II i projektowanej sieci wodociągowej przebiegającej w ulicy 1KD-GP;

2) 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 obowiązujących przepisach.

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) podstawowym odbiornikiem ścieków komunalnych jest ogólnomiejska sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu i warunkami szczegółowymi określonymi przez właściciela sieci,
- b) bezpośrednie odprowadzenie ścieków komunalnych do kanałów sanitarnych: Dn 1.8 m przebiegającego wzdłuż rzeki Białej, Dn 1.2 m przebiegającego w ul. Skrajnej i Dn 0,5 m od ul. Armii Krajowej przebiegający przez tereny 3ZP,ZL,Ws,Zz, 5ZP,Zz i 12US do kolektora Dn 1.8 oraz sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków określone w obowiązujących przepisach.

§ 28. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

1) ustala się, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest grunt przy wykorzystaniu systemów retencji oraz rzeki: Biała i Bażantarka, zgodnie z poniższymi zasadami:

- a) wody deszczowe o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia – układ czysty) należy odprowadzać na tereny retencyjne lub do zbiorników retencyjnych do gruntu,
- b) zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe (z terenów dróg, parkingów oraz obszarów usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych – układ brudny) należy odprowadzać:
 - za pomocą kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych a następnie do gruntu, wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach,
 - do systemów kanalizacyjnych określonych w pkt 2;

2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych, które nie zostały odprowadzone do gruntu, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 1:

- a) do cieków na terenach 3ZP,ZL,WS,Zz, 4ZP,WS,Zz, 11US, 12US oraz do istniejących i projektowanych miejskich sieci kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do istniejącej i projektowanej ogólnomiejskiej kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- c) do innych systemów kanalizacji deszczowej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania wód opadowych określone w obowiązujących przepisach.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) 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 warunkami szczegółowymi określonymi przez właściciela sieci,
- b) bezpośrednie doprowadzenie ciepła z sieci cieplnej Dn 600 mm przebiegającej w ul. Sikorskiego i projektowanej sieci cieplnej przebiegającej wzdłuż ulicy 1KD-GP oraz z istniejących i projektowanych miejskich sieci ciepłych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) korzystanie z innych systemów i nośników 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, paliw stałych
 - z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) ustala się:

- a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w gaz jest ogólnomiejska sieć gazowa zasilana gazem ziemnym z systemu gazowniczego poza obszarem planu, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu i warunkami szczegółowymi określonymi przez właściciela sieci,
- b) bezpośrednie doprowadzenie gazu z sieci gazowej średniego ciśnienia Dn 150 przebiegającej w ul. Skrajnej i sieci gazowych niskiego ciśnienia w ul. Wł. Sikorskiego (2KD-Z) i Dn 200 w ul. Witosa i ul. Skrajnej (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych miejskich sieci ciepłych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w obowiązujących przepisach,
- b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej RPZ-8 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących linii kablowych 15 kV,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV typu miejskiego 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 za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych, istniejące linie napowietrzne niskiego napięcia przeznacza się do likwidacji i zastąpienia ich liniami kablowymi,
- e) docelowy przebieg następujących odcinków istniejących i projektowanych linii napowietrznych 110 kV:
 - istniejący odcinek linii 110 kV relacji RPZ-8 - RPZ-FASTY,
 - projektowany odcinek linii 110 kV relacji RPZ-5 - GPZ-1;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę oraz zmianę lokalizacji istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV,
- b) w przypadku przebudowy oraz zmiany lokalizacji istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV określonych w lit. a - nie obowiązują strefy od tych linii określone na rysunku planu (obowiązują strefy ochronne zgodnie z § 16 ustaleń niniejszego planu).

§ 32. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się:

- a) rozwiązanie obsługi 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, z wyjątkiem wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach) wież i masztów, na terenach oznaczonych symbolami 3ZP,ZL,WS,Zz, 4ZP,WS,Zz i 5ZP,Zz.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33. 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

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** i **2U** przeznacza się pod usługi wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1U - max. 40 % terenu inwestycji,
- 2U - max. 50 % terenu inwestycji,

b) minimalna powierzchnia zabudowy budynku wolno stojącego dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1U - 250 m²,
- 2U - 500 m²,

c) teren biologicznie czynny – min. 15 % terenu inwestycji,

d) wysokość zabudowy – max. 15 m;

2) obsługa komunikacyjna od ulicy 6KD-D;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23, lokalizowane w obrębie obszaru wyznaczonego linią zabudowy;

4) dopuszcza się realizację zabudowy po granicy z działkami sąsiednimi, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów;

5) na terenie oznaczonym symbolem 2U, na obszarze zlokalizowanym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a terenem oznaczonym symbolem 3ZP,ZL,WS,Zz skarpy powinny mieć pochylenie maksimum 1:3;

6) zakazuje się:

- a) realizacji obsługi komunikacyjnej, parkingów - w pasie o szerokości 30 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 3ZP,ZL,WS,Zz, (oznaczonej na rysunku planu literami A, B)
- b) obsługi komunikacyjnej od Al. Jana Pawła II i ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-GP.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U, 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.

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **3ZP,ZL,WS,Zz** i **4ZP,WS,Zz** przeznacza się pod zieleni urządzoną, lasy, wody śródlądowe na potencjalnych terenach zalewowych.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią przestrzenie publiczne, których zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) wprowadzenie gatunków roślin charakterystycznych dla siedliska;
- 2) kształtowanie biologicznej obudowy brzegów rzeki Białej i Bażantarki oraz zbiorników wodnych (z wyjątkiem obudowy istniejących stawów zlokalizowanych w rejonie ul. Niskiej);
- 3) ochronę wód otwartych oraz utrzymanie i kształtowanie biologicznie czynnych naturalnych rozlewisk poprzez np. renaturalizację przyrodniczą brzegów koryta rzeki;
- 4) obsługę komunikacyjną od otaczających ulic miejskich;
- 5) pozostawienie istniejącego lasu w dotychczasowym użytkowaniu jako grunt leśny do zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się:

a) realizację:

- miejsc do wypoczynku,
- placów zabaw,
- mostków, kładek i innych budowli hydrotechnicznych związanych z zagospodarowaniem terenów przyległych do rzeki,
- stawów, zbiorników małej retencji,
- zieleni urządzonej (nasadzenia roślin w grupach tworzące krajobraz otwarty),
- obiektów małej architektury,
- urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz rowów,
- ścieżek spacerowych (w tym przyrodniczych) i rowerowych wykonanych z naturalnych materiałów przepuszczających wody deszczowe takich jak: drewno, piasek, kamień itp.
- urządzeń towarzyszących w postaci obiektów małej architektury wzdłuż ciągu spacerowego lub rowerowego,
- budowę wież widokowych o wysokości do 7 m,
- dróg eksplotacyjnych;

b) zmianę profilu koryta rzeki Białej i Bażantarki oraz stawów w celu retencjonowania wody lub poprawy drożności przepływu wód,

c) zagospodarowanie terenów w połączeniu z sąsiednimi terenami inwestycyjnymi;

7) zakazuje się:

- a) realizacji ścieżek spacerowych i rowerowych wykonanych z materiałów innych niż określono w pkt 6 lit. a),
- b) stosowania utwardzeń betonowych brzegów koryta rzeki i stawów,
- c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub utrzymaniu siedlisk podmokłych i realizacji zbiorników wodnych,
- d) podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych, grobli i obwałowań zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracyjnych.

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 wartości z tego tytułu.

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5ZP,Zz** przeznacza się pod zieleni urządzoną na potencjalnych terenach zalewowych.

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

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

- 1) teren biologicznie czynny – min. 85 % terenu inwestycji;
- 2) obsługę komunikacyjną od otaczających ulic miejskich;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) miejsc do wypoczynku,
 - b) placów zabaw,
 - c) terenowych urządzeń sportowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) ścieżek rowerowych i pieszych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dróg eksploatacyjnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

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 wartości z tego tytułu.

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6ZL**, **7ZL** i **8ZL** przeznacza się pod tereny lasów.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią przestrzenie publiczne, których zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu grunt leśny do zagospodarowania na podstawie obowiązujących przepisów;
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji ogrodzeń,

- b) lokalizacji nośników reklamowych, z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji dotyczących lasów.

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 wartości z tego tytułu.

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **9U** i **10U** przeznacza się pod usługi wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy – max. 40 % terenu inwestycji,
 - b) minimalna powierzchnia zabudowy budynku wolno stojącego 250 m²,
 - c) teren biologicznie czynny – min. 15 % terenu inwestycji,
 - d) wysokość zabudowy – max. 15 m,
 - e) dachy płaskie;
- 2) obsługa komunikacyjna od ulic 4KD-L i 5KD-L;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy po granicy z działkami sąsiednimi, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów;
- 5) zakazuje się:
 - a) obsługi komunikacyjnej od ulicy 1KD-GP,
 - b) parkingów w pasie o szerokości 30m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 8ZL.

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

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **11US** i **12US** przeznacza się pod usługi z zakresu sportu, rekreacji i turystyki wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

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

- 1) dopuszcza się funkcje uzupełniające, z zakresu handlu, turystyki, gastronomii, administracji, opieki zdrowotnej, oświaty i hotelarstwa, związane z funkcją podstawową, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obszar przeznaczony pod funkcje określone w pkt 1 nie może przekraczać łącznie 25 % powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

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

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią przestrzenie publiczne, których zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem:
 - 11US – max. 30 % terenu inwestycji,
 - 12US- max. 50 % terenu inwestycji,
 - b) teren biologicznie czynny dla terenu oznaczonego symbolem:

- 11US – min. 25 % terenu inwestycji,
 - 12US - min. 15 % terenu inwestycji,
 - c) wysokość zabudowy – max. 15 m;
- 2) obsługa komunikacyjna od ulicy 5KD-L poprzez dubler zlokalizowany w liniach rozgraniczających ulicy 1KD-GP i 5KD-L;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23;
- 4) dopuszcza się realizację:
- a) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) zieleni urządzonej w formie roślinności parkowej,
 - c) ścieżek rowerowych i pieszych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych z dostępem do drogi publicznej,
 - f) dróg eksploatacyjnych,
 - g) zabudowę po granicy z działkami sąsiednimi, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów,
 - h) przebudowy istniejącego rowu (otwartego kanału deszczowego) w kanał zamknięty, przesunięcie zamkniętego kanału przy zachowaniu drożności przepływu i warunków odprowadzenia wód lub jego likwidacji po uzgodnieniu z zarządcą kanalizacji deszczowej;
- 5) na obszarze zlokalizowanym w pasie o szerokości 30 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 3ZP,ZL,WS,Zz, skarpy powinny mieć pochylenie maksimum 1:3.
- 6) zakazuje się:
- a) realizacji obsługi komunikacyjnej, parkingów - w pasie o szerokości od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 3ZP,ZL,WS,Zz:
 - 80 m - dla terenu oznaczonego w planie symbolem 11US,
 - 50 m - dla terenu oznaczonego w planie symbolem 12US,
 - b) lokalizacji ogrodzeń wykonanych z podmurówką – w pasie o szerokości 25,0 m od terenu oznaczonego symbolem 3ZP,ZL,WS,Zz;
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).
- § 40.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13UO** przeznacza się pod usługi z zakresu oświaty, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się inne usługi w ramach przeznaczenia uzupełniającego związanego z funkcją podstawową stanowiące do 30 % powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.
3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II niniejszej uchwały.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy – max. 40 % terenu inwestycji,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 30 % terenu inwestycji,
 - c) wysokość zabudowy – max. 13 m;
 - 2) obsługa komunikacyjna od ul. Niskiej oznaczonej symbolem 3KD-L;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

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 wartości z tego tytułu.

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14U** przeznacza się pod usługi z zakresu: handlu, turystyki, gastronomii, hotelarstwa wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się inne usługi w ramach przeznaczenia uzupełniającego związanego z funkcją podstawową, stanowiące do 30 % powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako funkcji towarzyszącej, w formie wbudowanej stanowiącej jedną bryłę z obiektem o funkcji podstawowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż istniejąca powierzchnia użytkowa obiektu o funkcji podstawowej

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

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

1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy max. 40 % terenu inwestycji,
- b) teren biologicznie czynny min. 15 % terenu inwestycji,
- c) wysokość zabudowy – max. 12 m;

2) obsługa komunikacyjna od ul. Sikorskiego oznaczonej symbolem 2KD-Z i ul. Niskiej oznaczonej symbolem 3KD-L;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

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

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15U** przeznacza się pod usługi z zakresu: sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, hotelarstwa wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się inne usługi w ramach przeznaczenia uzupełniającego związanego z funkcją podstawową stanowiące do 30 % powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

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

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

1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy max. 40 % terenu inwestycji,
- b) teren biologicznie czynny min. 30 % terenu inwestycji,
- c) wysokość zabudowy – max. 12 m;

2) obsługa komunikacyjna od ul. Sikorskiego oznaczonej symbolem 2KD-Z;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23, w pasie o szerokości maksymalnie 50,0 m od strony ul. Sikorskiego;

4) na terenie, o którym mowa w ust. 1, na obszarze zlokalizowanym w pasie o szerokości 30 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 3ZP,ZL,WS,Zz, skarpy powinny mieć pochylenie maksimum 1:3;

5) zakazuje się realizacji obsługi komunikacyjnej, parkingów - w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem 3ZP,ZL,WS,Zz.

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

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16U** przeznacza się pod usługi z zakresu: handlu, turystyki, gastronomii, hotelarstwa, obsługi komunikacji wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się obiekty obsługi komunikacji takie jak: stacja paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się inne usługi w ramach przeznaczenia uzupełniającego związanego z funkcją podstawową stanowiące do 30 % powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako funkcji towarzyszącej, w formie wbudowanej stanowiącej jedną bryłę z obiektem o funkcji podstawowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż istniejąca powierzchnia użytkowa obiektu o funkcji podstawowej.

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

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

1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy max. 70 % terenu inwestycji,

b) teren biologicznie czynny min. 5 % terenu inwestycji,

c) wysokość zabudowy – max. 12 m,

d) dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna od ul. Sikorskiego oznaczonej symbolem 2KD-Z;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23;

4) dopuszcza się realizację zabudowy po granicy z działkami sąsiednimi, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów.

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

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **17U,UC i 18U** przeznacza się pod usługi z zakresu: handlu, turystyki, gastronomii, hotelarstwa wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się inne usługi w ramach przeznaczenia uzupełniającego związanego z funkcją podstawową stanowiące do 30 % powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

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

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17U,UC dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem:

- 18U – max. 50 % terenu inwestycji,

- 17U,UC – max. 60 % terenu inwestycji,

b) minimalna powierzchnia zabudowy budynku wolno stojącego dla terenu oznaczonego symbolem 18U - 400 m²,

c) teren biologicznie czynny dla terenu oznaczonego symbolem:

- 18U – min. 20 % terenu inwestycji,

- 17U,UC – nie ustala się,

d) wysokość zabudowy – max. 15 m,

e) dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna dla terenu oznaczonego symbolem:

a) 18U - drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 11KDW połączoną istniejącym zjazdem z Al. Jana Pawła II (zlokalizowanym poza obszarem objętym planem),

b) 17U,UC - istniejącymi zjazdami z Al. Jana Pawła II i ul. Hetmańskiej (zlokalizowanymi poza obszarem objętym planem);

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23 w obrębie obszaru wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy;

4) dopuszcza się realizację zabudowy po granicy z działkami sąsiednimi, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów;

5) na obszarze zlokalizowanym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a terenem oznaczonym symbolem 4ZP,WS,Zz skarpy powinny mieć pochylenie maksimum 1:3;

6) na terenie oznaczonym symbolem 18U zakazuje się realizacji obsługi komunikacyjnej, parkingów - w pasie o szerokości 30 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 4ZP,WS,Zz.

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).

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19U** przeznacza się pod usługi z zakresu: handlu, turystyki, gastronomii, hotelarstwa, obsługi komunikacji wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się usługi obsługi komunikacji takie jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się inne usługi w ramach przeznaczenia uzupełniającego związanego z funkcją podstawową stanowiące do 30 % powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

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

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

1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy max. 70 % terenu inwestycji,

b) teren biologicznie czynny min. 5 % terenu inwestycji

c) wysokość zabudowy – max. 15 m,

d) dachy płaskie;

- 2) obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 11KDW połączoną istniejącym zjazdem z Al. Jana Pawła II (zlokalizowanym poza obszarem objętym planem);
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy po granicy z działkami sąsiednimi, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów.

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

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20U** przeznacza się pod usługi z zakresu: gastronomii, oświaty, zamieszkania zbiorowego, opieki zdrowotnej i socjalnej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się inne usługi w ramach przeznaczenia uzupełniającego związanego z funkcją podstawową stanowiące do 30 % powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

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

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

- 1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy – max. 40 % terenu inwestycji,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 30 % terenu inwestycji,
 - c) wysokość zabudowy – max. 9 m,
 - d) dachy płaskie;
- 2) obsługa komunikacyjna od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8KD-D;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23, w obrębie obszaru wyznaczonego linią zabudowy;
- 4) na obszarze zlokalizowanym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a terenem oznaczonym symbolem 4ZP,WS,Zz skarpy powinny mieć pochylenie maksimum 1:3;
- 5) zakazuje się realizacji obsługi komunikacyjnej, parkingów - w pasie pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą z terenem oznaczonym symbolem 4ZP,WS,Zz.

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

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21US,ZP** przeznacza się pod usługi z zakresu sportu, rekreacji i turystyki wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się inne usługi w ramach przeznaczenia uzupełniającego związanego z funkcją podstawową stanowiące do 30 % powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

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

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

- 1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy max. 10 % terenu inwestycji,

- b) teren biologicznie czynny – min. 50 % terenu inwestycji,
 - c) wysokość zabudowy - max. 11 m;
 - 2) obsługa komunikacyjna istniejącą ulicą;
 - 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23;
 - 4) dopuszcza się realizację:
 - a) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) zieleni urządzonej w formie roślinności parkowej,
 - c) ścieżek rowerowych i pieszych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) dróg eksploatacyjnych,
 - g) zabudowę po granicy z działkami sąsiednimi, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów;
 - 5) na obszarze zlokalizowanym w pasie o szerokości 30 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 4ZP,WS,Zz, skarpy powinny mieć pochylenie maksimum 1:3;
 - 6) zakazuje się:
 - a) realizacji obsługi komunikacyjnej, parkingów - w pasie 30 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 4ZP,WS,Zz,
 - b) lokalizacji ogrodzeń wykonanych z podmurówką – w pasie o szerokości 30 m od terenu oznaczonego symbolem 4ZP,WS,Zz.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie trzydzieści procent).

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 2 do uchwały Nr XXVIII/281/12

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 28 maja 2012 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek w rejonie osiedla Leśna Dolina i Słoneczny Stok do Al. Jana Pawła II)

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) oraz art. 42 pkt 1 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):

1. Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia terenu 14U dodatkowo pod inne funkcje;
- 2) przeznaczenia terenu 16U dodatkowo pod inne funkcje;
- 3) dodania zapisu umożliwiającego powiązanie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 11KDW z istniejącym zjazdem z Al. Jana Pawła II.

2. Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki Bażantarki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego terenu biologicznie czynnego, zakazu realizacji obsługi komunikacyjnej i parkingów - w pasie o szerokości 30 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 4ZP,WS,Zz - na terenie 16U;
- 2) zapisów w sprawie reklam;
- 3) przeznaczenia terenu 3ZP,ZL,WS,Zz;
- 4) przeznaczenia terenu 3ZP,ZL,WS,Zz i 4ZP,WS,Zz;
- 5) szczegółowego doprecyzowania usług na terenach 1U i 2U;
- 6) lokalizacji wyrobów pomników, nagrobków, lokalizacji garaży wolno stojących typu „blaszak” oraz innych obiektów tymczasowych, stosowania namiotów, lokalizacji produkcji, lokalizacji budynków opieki społecznej i socjalnej, oświaty, edukacji, stosowania nawierzchni przepuszczalnych na placach manewrowych, dojazdach i parkingach oraz wliczania ich powierzchni jako teren biologicznie czynny, obsługi komunikacyjnej od Al. Jana Pawła II i ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-GP - na terenie 1U;
- 7) przeniesienia linii energetycznej i stacji transformatorowej - na terenie 2U;
- 8) obsługi komunikacyjnej terenów 18U i 19U;
- 9) wykonania dróg rowerowych przy przebudowie i modernizacji ulic;
- 10) ochrony terenów zielonych przed zabudową i dewastacją oraz ustaleniu w planie minimalnego udziału procentowego powierzchni terenów zielonych;
- 11) prowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko, z udziałem społeczeństwa, w przypadku lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/281/12

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 28 maja 2012 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek w rejonie osiedla Leśna Dolina i Słoneczny Stok do Al. Jana Pawła II)

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) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok:

- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- sieci wodociągowej,
- sieci ciepłowniczej,
- oświetlenia terenów publicznych,
- nawierzchni dróg publicznych i innych powierzchni utwardzonych 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.