



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 15 stycznia 2016 r.

Poz. 198

UCHWAŁA NR XVI/154/2015 RADY MIEJSKIEJ W SUPRAŚLU

z dnia 17 grudnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w rejonie wsi Zaścianki i Grabówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 1265, 1434, 1713 i 1777) w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 i 1338) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Supraśl” uchwalonym uchwałą nr XX/236/98 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 17 czerwca 1998 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w rejonie wsi Zaścianki i Grabówka zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni 155 ha, wyznaczają: od południa ulica Świerkowa i Modrzewiowa, od zachodu ul. Klonowa, od północy las, od wschodu las i projektowana ulica zbiorcza równoległa do ul. Białostockiej.

§ 2. 1. Przeznacza się na cele nieleśne:

- 1) 1,101 ha (w tym LsV – 0,75 44 ha i LsVI – 0,3466 ha) na podstawie zgody Wojewody Podlaskiego (decyzja znak ŚR.V.77111-35/05/MF z dnia 4 lipca 2005 r.);
- 2) 5,5924 ha klasy LsV na podstawie zgody Zarządu Województwa Podlaskiego (decyzja znak GRM.III.7230-33/07 z dnia 16 lipca 2007 r.);
- 3) 0,1501 ha klasy LsV na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja znak DMG-III.7151.76.1.2013 z dnia 9 stycznia 2014 r.);
- 4) 0,19 ha klasy LsV na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja znak DMG-III.7151.101.2014 z dnia 17 grudnia 2014 r.);
- 5) 0,4796 ha klasy LsV na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja znak DMG-III.7151.2.2015 z dnia 27 stycznia 2015 r.);
- 6) 7,2269 ha klasy LsV na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja znak DMG-III.7151.19.2015 z dnia 28 września 2015 r.).

2. Pozostałe tereny przeznaczone w planie pod zabudowę uzyskały zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego części wsi Grabówka i Zaścianki zatwierdzonym uchwałą nr XXI/146/92 Rady Miasta i Gminy Supraśl z dnia 30.04.1992 r. (Dz. U. W.B. Nr 12, poz. 63 z dnia 16.05.1992 r.) obowiązującym do końca 2003 r.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1, o którym mowa w § 1 ust. 1 oraz:

- 1) załącznik nr 2 –rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady ich finansowania.

§ 4. Celem opracowania planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz projektowanej zabudowy głównie mieszkaniowej – w obszarze obowiązującego poprzednio miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarze przyległym do tego terenu od strony wschodniej, dotychczas stanowiącym grunt rolny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) liniach rozgraniczających ściśle określonych – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) liniach rozgraniczających umownych – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym użytkowaniu, objęte ustaleniami planu od terenów poza jego granicami;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) przestrzeni ogólnodostępnej – należy przez to rozumieć teren dostępny dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;
- 6) 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;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
- 8) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże, budynki gospodarcze, altany, podjazdy, parkingi;
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 10) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć inwestycję objętą jednym zamierzeniem budowlanym.

§ 6. Spośród oznaczeń graficznych na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica pochówków. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1

Ogólne przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa tj. do zabudowy obiektami służącymi zaspokajaniu potrzeb ludności;
- 3) **US** – sport i rekreacja;
- 4) **KX** –plac;
- 5) **ZL** –lasy;
- 6) **ZC** – cmentarz;
- 7) **ZP** – zieleń parkowa;
- 8) **R** –użytki rolnicze;
- 9) **G** – stacja redukcyjna gazu;
- 10) **W** – ujęcie wody;
- 11) **KD** –drogi publiczni;
- 12) **KDW** –drogi wewnętrzne;
- 13) **KP** – ciąg pieszo-rowerowy;
- 14) **KPJ** – ciąg pieszo-jezdny.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza możliwość realizacji obu funkcji na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. 1. Jako wiodącą funkcję obszaru opracowania ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Podstawowym typem zabudowy mieszkaniowej na terenie opracowania jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

3. Realizacja zabudowy mieszkaniowej zwartej możliwa jest tylko w przypadku prowadzenia zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. W przypadku prowadzenia zorganizowanej działalności inwestycyjnej obejmującej minimum 6 budynków dopuszcza się stosowanie innych niż w ustaleniach planu, indywidualnych form zabudowy, spójnych dla całego zamierzenia budowlanego.

§ 9. 1. Jako funkcję uzupełniającą na terenie planu ustala się usługi towarzyszące terenom mieszkaniowym.

2. Usługi te będą realizowane na wydzielonych terenach oznaczonych symbolem U lub jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem MN,U.

3. Na terenach przeznaczonych się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi (MN,U) wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

4. Jeżeli funkcja usługowa sąsiaduje bezpośrednio z funkcją mieszkaniową na działce sąsiedniej, inwestor usług jest zobowiązany zagospodarować na własnym terenie pas zwartej zieleni izolacyjnej (żywoplit z roślin zimo zielonych) o szerokości minimum 1,5 m oddzielający usługę od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

§ 10. 1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie określają inaczej, należy projektować budynki mieszkalne z piwnicami lub bez, parterowe, maksimum jednopiętrowe z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, o poziomie posadowienia parteru maksymalnie do 1 m ponad poziom terenu. Określona w ustaleniach szczegółowych ilość kondygnacji dotyczy kondygnacji nadziemnych.

2. Na istniejących budynkach mieszkalnych dwukondygnacyjnych i wyższych zabrania się nadbudowy realizowanej jako kolejna pełna kondygnacja, możliwa jest tylko zmiana formy dachu i realizacja poddasza, w tym użytkowego.

3. W każdym przypadku dobudowy budynku nowego do istniejącego, forma i rozwiązania architektoniczne nowego budynku powinny tworzyć kompozycyjną całość z budynkiem lub budynkami istniejącymi.

4. Na rysunku planu przedstawiono postulowaną lokalizację projektowanych budynków mieszkalnych w postaci umownych symboli.

5. Gabaryty budynków określą ich projekty architektoniczno-budowlane.

§ 11. 1. Na działkach budowlanych przeznaczonych w planie pod zabudowę o powierzchni powyżej 500 m² dopuszcza się lokalizację parterowych garaży lub innych budynków gospodarczych, niekolidujących z zabudową mieszkaniową o łącznej powierzchni zabudowy wszystkich obiektów towarzyszących nieprzekraczającej 10% powierzchni działki.

2. Forma architektoniczna, rodzaj wykończenia i kolorystyka budynku gospodarczego czy garażu powinny tworzyć jednorodną całość z pozostałą zabudową o funkcji zgodnej z ustaleniami planu, zlokalizowaną na tej działce.

3. Na działkach budowlanych o powierzchni do 500 m² funkcję garażową i gospodarczą należy projektować w kubaturze budynku mieszkalnego.

§ 12. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie będą określały inaczej, ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

1) ściany zewnętrzne budynków, należy projektować w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów naturalnych np. kamień, cegła, drewno);

2) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

2. Dopuszcza się kolorystykę obiektów usługowych wynikającą z barw patronackich danego przedsięwzięcia.

§ 13. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) 35% działki budowlanej – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

b) 40% działki budowlanej – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej,

c) 45% działki budowlanej – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej na tej działce,

d) 50% działki budowlanej – w przypadku realizacji zabudowy usługowej;

2) minimalny teren biologicznie czynny:

a) 50% działki budowlanej – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

b) 40% działki budowlanej – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej,

c) 30% działki budowlanej – w przypadku realizacji mieszkaniowej i usługowej na tej działce,

d) 15% działki budowlanej – w przypadku realizacji zabudowy usługowej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 0,5 – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

b) 0,6 – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej lub zabudowy mieszkaniowej i usługowej na jednej działce,

c) 0,7 – w przypadku zabudowy usługowej.

§ 14. 1. Ustala się następujące rodzaje i zasady umieszczania reklam na budynkach:

- 1) reklamy ściennie o dowolnych wymiarach umieszczane bezpośrednio na ścianach budynków wykonane na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego tych budynków;
- 2) reklamy tablicowe umieszczane na ścianach frontowych budynków w pasie nad oknami parteru w formie fryzu oddzielającego parter od pierwszego piętra o wysokości 0,6 m;
- 3) reklamy prostopadłe typu semafor mocowane na wysokości minimum 3 m nad poziomem terenu o wysięgu do 1,2 m;
- 4) reklamy świetlne w formie kasetonów podświetlanych prostopadłych lub w płaszczyźnie budynku w formie fryzu oddzielającego parter od pierwszego piętra lub nad gzymsami wieńczącymi.

2. Treść reklamy umieszczonej na budynku powinna dotyczyć wyłącznie działalności gospodarczej prowadzonej w danym budynku.

3. Oprócz reklam możliwe jest mocowanie przy drzwiach wejściowych tablic informacyjnych i szyldów o maksymalnych wymiarach 0,9 m x 0,3 m.

4. Reklamy i szyldy mocowane na jednym budynku powinny mieć ujednoliconą formę i gabaryty.

§ 15. Ustala się następujące rodzaje i zasady umieszczania reklam wolno stojących:

- 1) przestrzenne formy reklamowe – o wysokości do 4 m od poziomu terenu i mieszczące się na terenie o powierzchni nie większej niż 10 m²;
- 2) tablice reklamowe – o wysokości górnej krawędzi tablicy do 4 m od poziomu terenu, o powierzchni tablicy do 6 m², lokalizowane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi.

§ 16. 1. Ogrodzenia działek od strony ulic powinny być jednorodne na poszczególnych odcinkach tych ulic pomiędzy ich skrzyżowaniami.

2. Ogrodzenia należy wykonać starannie i estetycznie; każdy następny inwestor powinien dopasować się do ogrodzenia pierwszego inwestora, w zakresie wysokości i stosowanych materiałów.

3. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,5 m od poziomu ulicy; należy używać materiałów takich jak kamień, cegła, drewno i metal.

4. Zamiast ogrodzeń preferowane są żywopłoty z roślin zimo zielonych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego

§ 17. 1. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych pozostawia się do dalszego utrzymania istniejące kompleksy leśne.

2. Wymienione tereny wyłącza się z terenów zabudowy i przekształceń inwestycyjnych w celu ochrony i utrzymania obecnych walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych.

§ 18. 1. Przeznacza się do zachowania istniejące zadrzewienia na gruntach leśnych jako zielen przydomową towarzyszącą zabudowie.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) użytki leśne zewidencjonowane jako las podlegają przed włączeniem ich do powierzchni działek budowlanych, wyłączenia z produkcji leśnej;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew tylko w uzasadnionych wypadkach, gdy drzewa te będą kolidowały z planowaną inwestycją;
- 3) pozostały drzewostan, mimo wyłączenia z produkcji leśnej przeznacza się do zachowania jako zielen towarzyszącą zabudowie kubaturowej.

§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

- 1) przyjmuje się na terenach oznaczonych symbolami MN lub MN,U poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej;

2) przyjmuje się dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych na całym obszarze jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 20. Na obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko inwestycji wynika możliwość pogorszenia stanu środowiska i obniżenia standardu zamieszkania poprzez zwiększenie uciążliwości w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz emisji odorów, zwiększenia poziomu promieniowania elektromagnetycznego, itp.

§ 21. Do czasu realizacji zabudowy ustalonej w planie wprowadza się obowiązek utrzymania rolniczego użytkowania gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze.

§ 22. W zakresie ochrony środowiska wodnego wprowadza się obowiązek prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ustaleniami branżowymi.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 23. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary objęte ochroną konserwatorską, zabytki nieruchome i zabytki archeologiczne.

2. Jako dobro kultury współczesnej na terenie planu uznaje się kościół parafialny, o którym mowa w § 41.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 24. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne zbiorcze oznaczone symbolami KD-1Z, KD-2Z i KD-3Z,;
- 2) drogi publiczne lokalne oznaczone symbolami KD-4L, KD-5L, KD-6L i KD-7L;
- 3) drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami od KD-8D do KD-36D;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy KP;
- 5) plac oznaczony symbolem 7KX;
- 6) nieogrodzone przestrzenie ogólnodostępne, pomiędzy budynkami o funkcji usługowej, a liniami rozgraniczającymi ulic.

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

- 1) ustala się stosowanie:
 - a) nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) obiektów małej architektury (w tym wiat przystanków autobusowych w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych i lokalnych),
 - d) kiosków (lokalizowanych wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - e) innych obiektów tymczasowych wyłącznie okazjonalnie;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 15.

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

§ 25. 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

§ 26. 1. Parametry wydzielanych działek budowlanych powinny umożliwiać realizację zabudowy określonej w planie dla poszczególnych terenów.

2. Minimalna powierzchnia nowej, wydzielanej działki budowlanej pod realizację wolno stojącego budynku mieszkalnego nie powinna być mniejsza niż 500 m² (jako optymalną przyjmuje się 800 m² – 1000 m²), a jej szerokość nie węższa niż 18 m (optymalna 20 - 24 m).

3. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych niespełniających wymagań ust. 2, jeżeli ich parametry wynikają z zachowania istniejących granic nieruchomości lub działki budowlane przeznaczone są pod zabudowę realizowaną jednym zamierzeniem budowlanym.

4. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej funkcji i sposobu zagospodarowania terenu, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.

5. Oprócz podziałów gruntu mających na celu wydzielanie działek budowlanych dopuszcza się podziały wydzielające działki gruntu pod dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej lub korygujące granice własności w sposób wpływający na poprawę warunków zagospodarowania działek istniejących.

6. Na rysunku planu przedstawiono jedynie propozycje podziału terenu na działki budowlane, które mogą ulec zmianie w zależności od zamierzeń inwestorów.

Rozdział 7

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

§ 27. 1. Przy realizacji inwestycji należy uwzględniać wszystkie przepisy szczególne w budownictwie.

2. Nową zabudowę, za wyjątkiem nadbudowy budynków istniejących, należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu i innymi ustaleniami określonymi w tekście planu.

3. Budynki mieszkalne lub związane z artykułami żywności, jeżeli są podłączone do gminnej sieci wodociągowej, należy lokalizować w odległości co najmniej 50 m do cmentarza.

4. Budynki mieszkalne lub związane z artykułami żywności, nie podłączone do gminnej sieci wodociągowej oraz indywidualne ujęcia wody należy lokalizować w odległości co najmniej 150 m od cmentarza.

5. Budynki na działkach budowlanych należy realizować zachowując minimalne odległości:

- 1) od lasów – 12 m (zmniejszenie tej odległości wymaga uzyskania stosownego odstępstwa od przepisów szczególnych w budownictwie);
- 2) od sieci i urządzeń infrastruktury technicznych – z uwzględnieniem ograniczeń obowiązujących w strefach technicznych na podstawie przepisów odrębnych.

6. Strefy techniczne, o których mowa w ust. 5 pkt 2 należy zagospodarować w sposób umożliwiający dostęp do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci.

§ 28. 1. W zakresie obrony cywilnej:

- 1) należy zapewnić możliwość wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) należy zachować istniejące ujęcia wody z możliwością ich wykorzystania w sytuacjach kryzysowych;
- 3) ustala się system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 300 m;
- 4) trasę zapewniającą sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia ustala się drogami KD-1Z i KD-2Z;
- 5) na obszarze planu nie przewiduje się tras przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

§ 29. 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.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 30. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem następującymi drogami publicznymi:

- 1) ulicami zbiorczymi: istniejącą ulicą Białostocką oznaczoną symbolem KD-1Z (drogą powiatową) i ulicami projektowanymi oznaczonymi symbolami KD-2Z i KD-3Z – częściowo wydzielonymi na gruncie, łączącymi się poza granicami planu z drogą układu podstawowego Szosą Baranowicką (droga krajowa nr 65);
- 2) ulicami lokalnymi:
 - a) Jodłową – oznaczoną symbolem KD-4L,
 - b) Klonową – oznaczoną symbolem KD-5L,
 - c) Modrzewiową – oznaczoną symbolem KD-6L,
 - d) Europejską – oznaczoną symbolem KD-7L;
- 3) ulicami dojazdowymi – oznaczonymi symbolami od KD-8D do KD-36D.

2. Dodatkowo do obsługi komunikacyjnej działek wykorzystuje się drogi wewnętrzne oznaczone symbolami od KDW-1D do KDW-33D.

3. W planie przewidziano również przebieg głównego ciągu pieszo - rowerowego oznaczonego symbolem KP oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ.

4. Ustala się następujące parametry dróg i dojazdów:

- 1) KD-1Z – ulica Białostocka:
 - a) na odcinku na południe do skrzyżowania z ulicą KD-3Z do pozostawienia w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnia istniejąca (1x2), obustronne chodniki (na tym odcinku nowe trwałe ogrodzenia działek należy lokalizować dążąc do wyrównania istniejących linii rozgraniczających),
 - b) na odcinku na północ od skrzyżowania z ulicą KD-3Z poszerzenie linii rozgraniczających do 20 m, jezdnia istniejąca (1x2), ścieżka rowerowa po stronie wschodniej;
- 2) KD-2Z i KD-3Z – projektowana ulica zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jezdnia 1x2, przy jezdniach ścieżki rowerowe, obustronne pasy zieleni oraz chodniki dla pieszych przyległe do terenów budowlanych;
- 3) KD-4L, KD-5L, KD-6L i KD-7D – ulice lokalne pozostawione w istniejących liniach rozgraniczających, na pewnych odcinkach wymagają regulacji do uzyskania szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnie 1x2, obustronne chodniki;
- 4) od KD-8D do KD-36D – ulice dojazdowe o szerokościach w liniach rozgraniczających według odczytu geometrycznego na rysunku planu;
- 5) od KDW-1D do KDW-33D – drogi dojazdowe i dojazdy wewnętrzne o postulowanej szerokości według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

5. Drogi dojazdowe i dojazdy wewnętrzne mogą stanowić własność prywatną lub mogą przejść na własność gminy.

6. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
- 2) usługi – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług (z wyłączeniem powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych).

7. Miejsca postojowe, realizowane jako ogólnodostępne, mogą być częściowo lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, pod warunkiem zapewnienia ogólnodostępnych chodników dla pieszych nie węższych niż na pozostałych odcinkach ulic.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 31. 1. W zakresie zasad lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury przedstawionej na rysunku planu,
- c) 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);

2) dopuszcza się:

- a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu sieci 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 przedstawionej na rysunku planu,
- c) przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.

§ 32. 1. Na terenie objętym ustaleniami planu **wody opadowe** z terenów zabudowy mieszkaniowej należy odprowadzać do gruntu bezpośrednio na użytkowanych działkach.

2. Właściciel lub użytkownik terenu jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie i kształtowanie terenu oraz stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie. W szczególności w zaleca się:

- 1) dążenie do ograniczenia wielkości powierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) stosowanie małych zbiorników retencyjnych;
- 3) zagospodarowanie wód deszczowych do celów gospodarczych;
- 4) stosowanie rozwiązań ułatwiających lokalną infiltrację – niecek terenowych, rowów i studni chłonnych.

3. Odprowadzenie wód opadowych - z terenów dróg, parkingów, składów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych, mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych - przewiduje się do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej.

4. Odprowadzenie wód opadowych z kanalizacji deszczowej, cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych przewidziano do rzeki Bobrówki.

5. Przed odprowadzeniem do rzeki wody opadowe winny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami. W szczególności na wylotach kanałów deszczowych przewiduje się zastosowanie separatorów substancji ropopochodnych, piasku i szlamu.

6. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów odprowadzenia wód opadowych do cieków wodnych i rowów po spełnieniu warunków dotyczących zachowania wymaganego stopnia oczyszczania.

§ 33. 1. Na terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się jako zasadę **odprowadzenie ścieków sanitarnych** do systemu kanalizacji sanitarnej.

2. Lokalizację przepompowni ścieków przewiduje się w bezpośrednim sąsiedztwie lub w granicach pasa drogowego. Przepompownie mogą być również lokalizowane pod jezdniami przy zapewnieniu odpowiednich rozwiązań technicznych.

3. Odprowadzanie ścieków przewidziano do istniejącego kolektora sanitarnego Dn 400 zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ulic Białostockiej i Baranowickiej połączonego z siecią kanalizacji sanitarnej miasta Białegostoku w rejonie ulicy Zaścianki.

4. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę tymczasowych zbiorników bezodpływowych lub na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 34. 1. Na terenie objętym ustaleniami planu przewiduje się możliwość **zaopatrzenia w wodę** z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

2. Zasilanie projektowanej sieci wodociągowej przewidziano z istniejącego wodociągu w ul. Baranowickiej i Białostockiej.

3. Sieć wodociągowa zaprojektowana została w układzie pierścieniowym.

4. Przewody wodociągowe zlokalizowane będą pod chodnikami i w pasach zieleni w liniach rozgraniczających ulic.

5. Do czasu wybudowania w/w sieci dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 35. 1. Ogrzewanie budynków na terenach objętych ustaleniami planu przewiduje się z kotłowni lokalnych lub osiedlowych wykorzystujących jako paliwo: olej opałowy nisko siarkowy, gaz propan-butan, gaz ziemny, energię elektryczną, lub inne źródła ciepła.

2. Stosowane rozwiązania techniczne i zastosowane paliwa powinny zapewnić spełnienie dopuszczalnych norm emisji i stężeń substancji wpływających na zanieczyszczenie środowiska.

§ 36. 1. Doprowadzenie gazu ziemnego na terenie objętym ustaleniami planu przewiduje się z projektowanych sieci gazowych i istniejących w ulicach Białostockiej, Leszczyńskiej, Modrzewiowej, Jodłowej, Klonowej, Wiśniowej, Sportowej i Świerkowej.

2. Źródłem gazu na terenie objętym ustaleniami planu jest istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa w rejonie ulicy Malinowej, zasilana z gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 250 mm.

3. Pozostawia się dotychczasową lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia w zakresie terenu objętego planem.

4. Ustala się strefę techniczną wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia wynoszącą 15 m od osi sieci. Przyjmuje się w odniesieniu do sieci gazowych, w tym do gazociągu wysokiego ciśnienia, zasady ochrony sieci i obiektów zlokalizowanych w ich sąsiedztwie takie jak w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

5. W granicach strefy nie należy wznosić budynków, urządzać składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być prowadzona żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 37. 1. Zasilanie w energię elektryczną w granicach opracowania planuje się docelowo z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 110/15 kV RPZ-4 i RPZ-9 położonych poza terenem opracowania.

2. Doprowadzenie energii ze stacji transformatorowo - rozdzielczych wymienionych w pkt. 1 do terenu opracowania planuje się liniami średniego napięcia 15 kV istniejącymi i projektowanymi.

3. Układ sieci średniego napięcia SN 15 kV terenu opracowania tworzyły będą istniejące i projektowane linie kablowe SN 15 kV oraz stacje transformatorowe SN/nn istniejące na terenie opracowania nr 1728, 1753, 1849, 1769, 1616, 1617, 1618, 1607, 1802, 1336, 1615, istniejące poza teren opracowania nr 1770, 1611, 1951 oraz projektowane stacje transformatorowe SN/nn.

4. Projektowane stacje transformatorowe SN/nn planuje się budować jako stacje wewnętrzne kontenerowe, których ilość, typ i moc wyniknie z zapotrzebowanej mocy istniejących i potencjalnych odbiorców.

5. Bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej odbywało się będzie ze stacji transformatorowych wymienionych w pkt. 3 za pośrednictwem projektowanych linii kablowych i napowietrzno kablowych niskiego napięcia.

6. Dopuszcza się przebudowę, przeniesienie lub likwidację istniejących linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych w ramach modernizacji i rozbudowy sieci SN oraz kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.

§ 38. 1. Obsługę w zakresie telekomunikacji planuje się rozwiązać w oparciu o istniejące centrale telefoniczne oraz centrale projektowane za pośrednictwem istniejącej i projektowanej magistralnej sieci kanalizacji telefonicznej oraz rozdzielczej sieci kanalizacji kablowej i kabli doziemnych.

2. Usługi teletechniczne bezprzewodowe planuje się zapewnić poprzez stacje bazowe telefonii cyfrowej oraz sieci internetowe istniejące oraz projektowane. Lokalizację projektowanych stacji bazowych łączności bezprzewodowej dopuszcza się pod warunkiem spełnienia wszelkich wymagań wynikających z przepisów szczególnych dotyczących lokalizacji w/w stacji, a w szczególności wymagań ochrony środowiska i dopuszczalnej wysokości.

§ 39. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu program zagospodarowania odpadów realizowany przez wyspecjalizowane firmy.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 10

Przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ustalenie ich warunków zabudowy i zagospodarowania

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1ZC** to istniejący cmentarz rzymsko – katolicki, który przeznaczony jest do dalszego użytkowania jako **cmentarz**.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2ZC,ZP** przeznaczony jest pod **cmentarz i zieleń urządzoną** jako powiększenie istniejącego cmentarza oznaczonego symbolem 1.1ZC.

3. Przy użytkowaniu terenów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, należy spełnić wszystkie przepisy szczególne w sprawie cmentarzy i chowania zmarłych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić:

- a) główną bramę i aleję prowadzoną po osi podłużnej oraz inne elementy organizacji przestrzennej,
- b) komunikację wewnętrzną,
- c) lokalizację obiektów kubaturowych związanych z pochówkiem oraz administracją, obsługą techniczną i gospodarczą cmentarza o wysokości do 10 m, z dachami dwu lub wielospadowymi,
- d) kolumbaria i obiekty małej architektury,
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) zieleń urządzoną,
- g) zieleń parkową i izolacyjną, na którą należy wykorzystać;

2) cmentarz funkcjonalnie należy powiązać ulicą dojazdową KD-8D;

3) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z wodociągu gminnego.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 1.2ZC,ZP wprowadza się zakaz lokalizacji grobów w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą od strony terenu 73.1ZL a granicą pochówków. Obszar ten należy wykorzystać pod zieleń parkową i izolacyjną z możliwością lokalizacji obiektów kubaturowych, o których mowa w ust. 4 pkt. 1 lit. c.

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1U i 2.2U** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji i poddasza (maksimum 12 m);
- 2) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z wodociągu gminnego;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3U** z istniejącym kościołem parafialnym przeznaczają pod zespół obiektów sakralnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające:

- 1) administrację i inne funkcje usługowe nie kolidujące z funkcją sakralną i prowadzoną działalnością duszpasterską;
- 2) funkcje mieszkaniowe lub zamieszkania zbiorowego związane z funkcją podstawową.

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

- 1) należy utrzymać dominującą bryłę kościoła;
- 2) nowe lub przebudowywane budynki towarzyszące należy projektować o powściągliwej formie i detalu architektonicznym o wysokości do 12 m;
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy Białostockiej (KD-1Z);
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U** przeznaczają pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych przy dachach płaskich i do dwóch kondygnacji i poddasza przy dachach stromych (maksimum 12 m);
- 2) elewację frontową i główne wejście do budynku należy projektować od strony ulicy 1KZ-Z;
- 3) dostawy i zaplecze gospodarcze należy lokalizować od strony drogi wewnętrznej KD-21D;
- 4) jako uzupełnienie funkcji usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową przeznaczając na nią maksymalnie do 30% ogólnej powierzchni użytkowej parteru projektowanej zabudowy i jej wyższe kondygnacje;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5U** przeznaczają pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejący budynek usługowy pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) nową zabudowę należy kształtować jako bezpośrednio dostępną od strony placu 7KX bez prawa wznoszenia ogrodzenia od strony południowej działki na długości elewacji frontowej projektowanego budynku;
- 3) elewacja frontowa i główne wejście do budynku od strony placu 7KX;
- 4) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych przy dachach płaskich i do dwóch kondygnacji i poddasza przy dachach stromych (maksimum 12 m);
- 5) dostawy i zaplecze gospodarcze należy lokalizować od strony wschodniej w sąsiedztwie istniejącego budynku usługowego;
- 6) jako uzupełnienie funkcji usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową przeznaczając na nią maksymalnie do 30% ogólnej powierzchni użytkowej parteru projektowanej zabudowy i jej wyższe kondygnacje;

7) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6U** przeznaczona się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę należy projektować jako jedno zamierzenie inwestycyjne;
- 2) elewacja frontowa i główne wejście od strony placu 7KX;
- 3) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych przy dachach płaskich i do dwóch kondygnacji i poddasza przy dachach stromych (maksimum 12 m);
- 4) obsługa komunikacyjna i dostawy od strony ulicy dojazdowej KD-9D;
- 5) obszar pomiędzy linią rozgraniczającą placu 7KX, a fasadą budynku należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną będącą kontynuacją przestrzeni publicznej placu 7KX, bez prawa wznoszenia ogrodzenia i przeznaczyć na dojście do budynku, miejsca postojowe, reklamę, letni ogródek kawiarniany itp.;
- 6) jako uzupełnienie funkcji usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową przeznaczając na nią maksymalnie do 30% ogólnej powierzchni użytkowej parteru projektowanej zabudowy lub jej wyższe kondygnacje;
- 7) przy granicy terenu z terenem 9MN w ramach prowadzonej inwestycji należy uwzględnić zwarty pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 1,5 m;
- 8) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7KX** przeznaczona się pod **plac z pętlą autobusową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) przestrzeń placu kształtować będzie zabudowa realizowana na terenach 4U, 5U i 6U i istniejący kościół, który powinien pozostać bryłą dominującą obudowy placu;
- 2) plac funkcjonalnie i przestrzennie należy integralnie powiązać z przyległą zabudową usługową.

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8MN** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki mieszkalne pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) należy projektować budynki mieszkalne o wysokości do 10 m;
- 3) forma zabudowy dowolna;
- 4) obsługa komunikacyjna z ulic KD-9D i KDW-7D dojazdem wewnętrznym z ulicy Białostockiej;
- 5) na działkach przyległych do terenu 5U: od strony ulicy Białostockiej KD-1Z zaleca się funkcję usługową, a od strony ulicy dojazdowej KD-9D dopuszcza się funkcję usługową – lokalizowaną od strony tych ulic;
- 6) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 48. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **9MN i 10MN** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki mieszkalne pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) należy projektować budynki mieszkalne o wysokości do 10 m;
- 3) forma zabudowy dowolna;
- 4) należy uwzględnić ograniczenia wynikające przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 35 ust. 4 i ust. 5;

- 5) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych;
- 6) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11G** to istniejąca stacja redukcyjna gazu na trasie gazociągu wysokiego ciśnienia, którą przeznaczają się do zachowania i dalszego użytkowania zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 49. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **12.1MN, 12.2 MN, 13MN i 14MN** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m;
- 2) forma zabudowy dowolna;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 50. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **15.1MN i 15.2MN** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki mieszkalne dwukondygnacyjne o wysokości do 10 m;
- 2) forma zabudowy dowolna;
- 3) podział terenu 15.1MN na działki możliwy jest również łącznie z terenem 73.1R; przestrzeń w głębi działek można wykorzystywać ogrodniczo i sadowniczo z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 35 ust. 4 i ust. 5;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16MN,U** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące siedliska wiejskie przeznaczają się do sukcesywnej likwidacji i przekształcenia w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszcza się wtórne podziały istniejących dużych działek położonych przy ul. Białostockiej pod warunkiem zapewnienia własnego dojazdu do każdej nowopowstałej działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy zlokalizowanej w pierzei ul. Białostockiej, Malinowej i Agrestowej nie powinna przekraczać trzech kondygnacji (maksimum 12 m);
- 4) projektowane budynki mieszkalne w głębi terenu od strony ciągu pieszego KP-2, należy projektować parterowe z poddaszem (o wysokości do 10 m);
- 5) w pierzei ulicy Białostockiej możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej drobną nieuciąźliwą funkcją usługową (sklep, gabinet lekarski, biuro itp.) o powierzchni użytkowej do 60 m² lokalizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego lub jako zabudowa wolnostojąca;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych bez możliwości dojazdu od strony ciągu pieszego KP-2;
- 7) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 52. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **17.1MN i 17.2MN** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem użytkowym, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45°;

- 2) wysokość zabudowy do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 3) zabudowę na działkach przyległych do ulicy KD-3Z należy kształtować jednorodnie – z kalenicą główną równoległą do tej ulicy;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 53. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **18MN, 19MN, 20MN i 21 MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) na terenie 18MN obszar przyległy do ciągu pieszego przeznacza się na polepszenie istniejących działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) należy projektować budynki parterowe z poddaszem, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 3) wysokość zabudowy do ok. 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych;
- 5) istniejące zadrzewienia w północnej części terenu 21MN należy zachować i wykorzystywać jako zieleni rekreacyjną przydomowa.

§ 54. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **22MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) w narożniku ul. Białostockiej i Orzechowej możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej drobną funkcją usługową (sklep, gabinet lekarski, biuro itp.) o powierzchni użytkowej do 60 m² lokalizowaną od strony ulicy Białostockiej;
- 2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe (maksimum 12 m);
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy Orzechowej;
- 4) skala i forma nowego lub przebudowywanego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 55. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **23MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę przy ul. KD-15D należy projektować jako zabudowę parterową z poddaszem, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$ o wysokości do 10 m;
- 2) zabudowę przy ul. Białostockiej i KD-16D należy projektować o wysokości i formie nawiązującej do zabudowy istniejącej (maksimum 12 m);
- 3) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych;
- 4) w pierzei ulicy Białostockiej możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej drobną funkcją usługową (sklep, gabinet lekarski, biuro itp.) o powierzchni użytkowej do 60 m², lokalizowaną od strony ulicy Białostockiej;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 56. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **24U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** z zakresu handlu, kultury, administracji i innych budynków użyteczności publicznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę należy projektować jako jedno lub maksymalnie dwa zamierzenia inwestycyjne;
- 2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe (maksimum 12 m);
- 3) elewacja frontowa i główne wejście od strony ulicy KD-2Z;
- 4) obsługa komunikacyjna, dostawy i zaplecze od strony ulic KD-16D i KD-17D;
- 5) teren pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy KD-2Z, a elewacją frontową projektowanego budynku należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną będącą kontynuacją przestrzeni publicznej ulicy, bez prawa wznoszenia ogrodzenia i przeznaczyć na dojście do budynku, miejsca postojowe i zieleń;
- 6) jako uzupełnienie funkcji podstawowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową przeznaczając na nią maksymalnie do 30% ogólnej powierzchni użytkowej parteru projektowanej zabudowy lub jej wyższe kondygnacje;
- 7) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 57. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **25.1MN**, **25.2MN** i **25.3MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem użytkowym, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 2) wysokość zabudowy do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 3) zachowuje się istniejący podział na działki z zaleceniem łączenia działek z uwagi na ich niewielką powierzchnię;
- 4) obsługa komunikacyjna istniejącymi wydzielonymi drogami wewnętrznymi;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 58. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **26MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 2) wysokość zabudowy do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy Leszczynowej i projektowanym dojazdem wewnętrznym;
- 4) na działkach przyległych do ulicy KD-2Z możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej drobną funkcją usługową lokalizowaną od strony tej ulicy o powierzchni użytkowej do 60 m^2 ;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 59. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **27MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) od strony ulic KDW-14D i KDW-12D należy projektować budynki parterowe z poddaszem użytkowym, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$, na pozostałym terenie w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- 2) wysokość projektowanej zabudowy nie wyższa od istniejącej;
- 3) w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa projektowanej zabudowy z zabudową istniejącą skala i forma nowego lub przebudowywanego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 60. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **28U** przeznacza się pod usługi z zakresu oświaty, nauki, kultury, opieki, zdrowia, administracji i inne realizowane wyłącznie jako inwestycje celu publicznego wraz z obiektami sportu i rekreacji oraz zielenią i obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 2) główna fasada budynku od ulicy Leszczynowej lub projektowanej KD-2Z;
- 3) szczegółowy program funkcjonalny obiektu zostanie określony przez władze gminy w zależności od potrzeb i możliwości finansowych;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, od strony północnej wzdłuż ulicy KDW-16D do głębokości 35 m do linii rozgraniczającej tej ulicy dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla której ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 2) wysokość zabudowy do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej KDW-16D;
- 4) na działce narożnikowej od strony ulicy KD-2Z możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej drobną funkcją usługową (sklep, gabinet lekarski, biuro itp.) o powierzchni użytkowej do 60 m² lokalizowaną od strony tej ulicy;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

4. Do czasu realizacji funkcji docelowej możliwe dalsze rolnicze wykorzystywanie terenu lub pod objekty tymczasowe związane ze sportem, rekreacją, kulturą i rozrywką.

§ 61. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **29MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) budynki należy lokalizować uwzględniając istniejący podział na działki;
- 2) należy projektować budynki parterowe z poddaszem użytkowym, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 3) wysokość zabudowy do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 4) obsługa komunikacyjna z ulic dojazdowych, tylko dojazd do działek środkowych - od strony wschodniej kwartału - możliwy z ulicy K-2Z;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 62. 1. Tereny oznaczony na rysunku planu symbolami **30.1MN** i **30.2MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem użytkowym, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 2) na istniejących wąskich działkach dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od północnej granicy z działką sąsiednią, przy czym długość tak zlokalizowanych ścian nie powinna przekraczać 6,5 m, okap tej ściany na wysokości do 3 m nad poziomem terenu;
- 3) wysokość zabudowy do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 63. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **31MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 2) wysokość zabudowy do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 3) budynki w pierzei ulicy KD-24D należy projektować z kalenicą główną równoległą do tej ulicy, z garażami wbudowanymi od strony wschodniej budynków;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 64. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **32MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 2) wysokość zabudowy do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 3) na działkach przyległych do ulicy KD-2Z możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej drobną funkcją usługową (sklep, gabinet lekarski, biuro itp.) o powierzchni użytkowej do 60 m^2 lokalizowaną od strony tej ulicy;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 65. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **33MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące siedliska wiejskie przeznacza się do sukcesywnej likwidacji i przekształcenia w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa z zabudową istniejącą skala i forma nowego lub przebudowywanego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej;
- 3) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji (maksimum 10 m);
- 4) na działkach przyległych do ulicy Białostockiej KD-1Z możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej drobną funkcją usługową (sklep, gabinet lekarski, biuro itp.) o powierzchni użytkowej do 60 m^2 lokalizowaną od strony tej ulicy;
- 5) możliwość podziału dużych działek budowlanych i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej głównie w pierzei ulicy KD-24D budynkami parterowymi z poddaszem użytkowym o wysokości do 10 m;
- 6) z uwagi na wąskie działki dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od północnej granicy z działką sąsiednią, przy czym długość tak zlokalizowanych ścian nie powinna przekraczać 6,5 m, okap tej ściany na wysokości do 3 m nad poziomem terenu;
- 7) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 66. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **34MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej dalszą funkcją usługową lokalizowaną w sąsiedztwie usług istniejących i na działkach przyległych do ulicy Białostockiej (KD-1Z) o powierzchni użytkowej do 60 m^2 ;

- 2) w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa z zabudową istniejącą skala i forma nowego lub przebudowywanego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej;
- 3) na działkach niezabudowanych we wschodniej części terenu należy projektować budynki parterowe z poddaszem, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45° i wysokości do 10 m;
- 4) istniejące zadrzewienia należy zachować i wykorzystywać jako zielen rekreacyjną przydomowa;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 67. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **35MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy i rozbudowy lub wymiany na nową;
- 2) możliwość podziału dużych działek budowlanych i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej od strony ulicy KDW-21D;
- 3) możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej funkcją usługową o powierzchni do 60 m² lokalizowaną od strony tej ulicy Białostockiej, a także w sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej;
- 4) w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa z zabudową istniejącą skala i forma nowego lub przebudowywanego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej,;
- 5) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych (maksimum 10 m);
- 6) należy uwzględnić ograniczenia wynikające przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 35 ust. 4 i ust. 5;
- 7) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 68. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **36U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną** oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejący budynek magazynowo-usługowy pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz uzupełnienia zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych (maksimum 10 m);
- 3) należy uwzględnić ograniczenia wynikające przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 35 ust. 4 i ust. 5;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 69. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **37MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy lub wymiany na nową;
- 2) skala i forma nowego lub przebudowywanego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej;
- 3) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych (maksimum 10 m);
- 4) istniejący budynek usługowy pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością zmiany funkcji;
- 5) należy uwzględnić ograniczenia wynikające przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 35 ust. 4 i ust. 5;
- 6) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 70. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **38MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy lub wymiany na nową;
- 2) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować głównie od strony dojazdu KDW-23D, zabudowę usługową od strony pozostałych ulic;
- 3) nowe budynki mieszkalne należy projektować parterowe z poddaszem użytkowym, z dachami symetrycznymi dwu lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych $30^0 - 45^0$;
- 4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych (maksimum 10 m);
- 5) należy uwzględnić ograniczenia wynikające przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 35 ust. 4 i ust. 5;
- 6) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **39MN** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki mieszkalne pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy i oraz uzupełnienie zabudowy;
- 2) skala i forma nowego lub przebudowywanego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej;
- 3) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych (maksimum 12 m);
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 71. 1. Teren oznaczony symbolem **40US** przeznaczona się pod sport i rekreację wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :

- 1) poszczególne terenowe obiekty sportowe: boiska sportowe do gry w koszykówkę, siatkówkę, kręgle itp. należy oddzielić pasami zieleni urządzonej, na którą należy przewidzieć co najmniej 20% terenu;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić miejsce na ognisko, zadaszone stoły z ławkami, oświetlenie;
- 3) możliwość lokalizacji parterowej zabudowy kubaturowej stanowiącej zaplecze sanitarne i techniczne terenowych obiektów sportowych.

§ 72. 1. Teren oznaczony symbolem **41MN** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) na działkach od strony ulicy KD-4L skala i forma przebudowywanego lub nowego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej, wysokość zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 2) istniejące zadrzewienia należy wykorzystywać jako zielen rekreacyjna przydomowa;
- 3) zabudowę na działkach od strony ulicy KD-21 postuluje się kształtować jednorodnie z kalenicą główną równoległą do frontu działki, z wejściami od strony ulicy i garażami dobudowanymi od strony wschodniej (budynki parterowe z poddaszem, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^0 - 45^0$ i wysokości zabudowy do 10 m w kalenicy);
- 4) z uwagi na istniejące wąskie działki dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od wschodniej granicy z działką sąsiednią, przy czym długość tak zlokalizowanej ściany nie powinna przekraczać 6,5 m, a jej wysokość do 3 m nad poziomem terenu;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 73. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **42MN** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę na działkach od strony ulicy KD-22D postuluje się kształtować jednorodnie z kalenicą główną równoległą do frontu działki, z wejściami od strony ulicy i garażami dobudowanymi od strony wschodniej (budynki parterowe z poddaszem, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45° i wysokości zabudowy do 10 m w kalenicy);
- 2) na pozostałych działkach skala i forma przebudowywanego lub nowego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej, wysokość zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 3) z uwagi na istniejące wąskie działki dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od wschodniej lub północnej granicy z działką sąsiednią, przy czym długość tak zlokalizowanej ściany nie powinna przekraczać 6,5 m, a jej wysokość do 3 m nad poziomem terenu;
- 4) należy uwzględnić ograniczenia wynikające przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 35 ust. 4 i ust. 5;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 74. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **43MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem, z dachami symetrycznymi dwu i wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45° ;
- 2) wysokość zabudowy do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 3) zabudowę w pierzei ulic KD-21D i KD-23D postuluje się kształtować jednorodnie z kalenicą główną równoległą do frontu działki, z wejściami od strony ulicy i garażami dobudowanymi od strony wschodniej;
- 4) należy uwzględnić ograniczenia wynikające przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 35 ust. 4 i ust. 5;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 75. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **44MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem, z dachami symetrycznymi dwu i wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45° ;
- 2) wysokość zabudowy do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 3) budynki lokalizowane wzdłuż ulicy KD-23D postuluje się projektować z dachami dwuspadowymi o kalenicy głównej równoległej do tej ulicy, z wejściami od strony ulicy i garażami dobudowanymi od strony wschodniej;
- 4) budynki lokalizowane wzdłuż ulicy KD-24D i KD-29D oraz przy dojazdach wewnętrznych postuluje się z dachami czterospadowymi;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 76. 1. Teren oznaczony symbolem **45MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę na działkach od strony ulicy KD-29D postuluje się kształtować jednorodnie z wejściami od strony ulicy i garażami dobudowanymi od strony wschodniej (postulowane budynki parterowe z poddaszem użytkowym, z dachami czterospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45° i wysokości zabudowy do 10 m);

- 2) na pozostałych działkach skala i forma przebudowywanego lub nowego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej, wysokość budynków nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 3) istniejące zadrzewienia należy zachować i wykorzystywać jako zieleń rekreacyjna przydomowa;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 77. 1. Teren oznaczony symbolem **46MN** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki mieszkalne pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) forma nowej zabudowy zharmonizowana gabarytami i kątem nachylenia połaci dachowych z zabudową istniejącą na działkach sąsiednich;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 4) istniejące zadrzewienia należy zachować i wykorzystywać jako zieleń rekreacyjna przydomowa;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 78. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **47MN, 48MN i 49MN** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem, z dachami symetrycznymi dwu i wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45°;
- 2) wysokość budynków do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 3) zabudowę w pierzei ulicy KD-29D postuluje się kształtować jednorodnie z dachami czterospadowymi, z wejściami od strony ulicy i garażami dobudowanymi od strony wschodniej;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 79. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **50MN, 51MN, 52MN i 53MN** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) skala i forma nowego lub przebudowywanego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej;
- 2) wysokość budynków nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych (maksimum 10 m);
- 3) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 80. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **54MN** to teren istniejącej **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki mieszkalne pozostawia się do dalszego użytkowania bez możliwości nadbudowy pełnej kondygnacji;
- 2) ewentualna przebudowa budynków lub zmiana elewacji i ich kolorystyki możliwa pod warunkiem kompleksowej inwestycji obejmującej cały szereg budynków jednorodzinnych szeregowych;
- 3) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 81. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **55MN,U, 56MN,U, 57MN,U i 58MN,U** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące siedliska wiejskie przeznaczają się do sukcesywnej likwidacji i przekształcenia w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

- 2) skala i forma nowego lub przebudowywanego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej;
- 3) wysokość budynków nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 4) możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej nieuciążliwą funkcją usługową (sklep, gabinet lekarski, biuro itp.) lokalizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego lub jako zabudowa wolnostojąca, zwłaszcza w pierzei ul. Białostockiej;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 82. 1. Teren oznaczone na rysunku planu symbolami **59MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość budynków nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 2) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 83. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **60MN, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN i 67MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki parterowe z poddaszem, z dachami symetrycznymi dwu i wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 2) wysokość nowej zabudowy do ok. 10 m w kalenicy, okapy na wysokości maksymalnie ok. 5,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych;
- 3) zabudowę w pierzejach poszczególnych ulic postuluje się kształtować jednorodnie z wejściami od strony ulicy, garażami dobudowanymi od strony wschodniej lub północnej przy działkach narożnikowych;
- 4) budynki lokalizowane wzdłuż ulicy KD-6L postuluje się projektować z dachami dwuspadowymi o kalenicy głównej prostopadłej do tej ulicy (szczytami do ulicy), budynki lokalizowane wzdłuż ulicy KD-45D postuluje się z dachami czterospadowymi;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 84. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **68U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejący budynek usługowy pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) wysokość zabudowy do 12 m;
- 3) jako uzupełnienie funkcji usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela lub osoby sprawującej dozór, lokalizowana od strony drogi KDW-29D;
- 4) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 85. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **69MN i 70MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) skala i forma nowego lub przebudowywanego budynku powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej;
- 2) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych (maksimum 10 m);
- 3) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 86. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **71 U** przeznacza się pod **usługi z zakresu oświaty, nauki, kultury, opieki, zdrowia, administracji i inne realizowane wyłącznie jako inwestycje celu publicznego** wraz z obiektami sportu i rekreacji oraz zielenią i obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 2) główna fasada budynku od ulicy Europejskiej;
- 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację stacji transformatorowej;
- 4) szczegółowy program funkcjonalny obiektu zostanie określony przez władze gminy w zależności od potrzeb i możliwości finansowych;
- 5) pozostałe warunki wg ustaleń ogólnych i branżowych.

3. Do czasu realizacji funkcji docelowej możliwe dalsze rolnicze wykorzystywanie terenu lub pod objekty tymczasowe związane ze sportem, rekreacją, kulturą i rozrywką.

§ 87. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **72W,ZL** istniejące wiejskie ujęcie wody na gruncie leśnym, które przeznacza się do zachowania i dalszego użytkowania zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 88. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **73.1ZL, 73.2ZL, 73.3ZL, 73.4ZL, 73.5ZL i 73.6ZL** to **istniejące lasy** przeznaczone do zachowania.

2. Lasy, których mowa w ust. 1 spełniają kategorie lasów ochronnych; prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 89. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **74.1R, 74.2R, 74.3R i 74.4** to istniejące użytki rolne, przeznaczone do dalszego użytkowania.

2. W zagospodarowaniu terenu 73.1R należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 35 ust. 4 i ust. 5.

DZIAŁ V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 90. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla wszystkich niezabudowanych do czasu uchwalenia planu działek, przeznaczonych w planie pod zabudowę – wysokości 30% (słownie – trzydzieści procent).

2. Nie ustala się stawki dla pozostałych działek, gdyż ustalenia planu nie zmieniają ich dotychczasowego sposobu zagospodarowania.

§ 91. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Supraśla.

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

**Przewodnicząca Rady
Monika Suszczyńska**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/154/2015

Rady Miejskiej w Supraślu

z dnia 17 grudnia 2015 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w rejonie wsi Zaścianki i Grabówka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnienia się uwag w sprawie:

- 1) zmiany parametrów drogi KD-2Z do 10 m z jezdnią 5 m;
- 2) przeznaczenia działki leśnej nr 103/39 pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) zmiany przeznaczenia terenu 71U (usługa celu publicznego) na teren 71MN,U (zabudowa mieszkaniowo-usługowa) w obrębie działek nr 29/59, 29/60 i 29/80;
- 4) braku zgody na przeznaczeniu działki nr 62/1 pod drogę KDW-32D;
- 5) braku zgody na ciąg pieszy;
- 6) nie przedłużania ul. Sekwojowej KDW-13D;
- 7) zwężenia ulicy Ottawskiej do 10;
- 8) zmniejszenia ścięcia narożnika placu nawrotowego drogi KDW-27D z 5 do 2 m (zgodnie istniejącym ogrodzeniem na działce nr 28/9);
- 9) poprowadzenia kanalizacji sanitarnej po terenie dróg poprzez połączenie ul. Klonowej z Indyjską lub Waszyngtońską.

Nie uwzględnienia się w części uwag w sprawie:

- 1) nie krzyżowania drogi KD-13D z ciągiem KP;
- 2) doprecyzowania § 9.1(określenie w % wielkości usług);
- 3) uzupełnienia § 9.3 o zakaz określonych usług;
- 4) jednoznacznego ustalenie lokalizacji usług na terenie 32MN,U.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/154/2015

Rady Miejskiej w Supraślu

z dnia 17 grudnia 2015 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w rejonie wsi Zaścianki i Grabówka inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) stwierdza się, że na obszarze planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy jako uzupełnienie istniejącej infrastruktury z zakresu:

- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- sieci wodociągowej,
- oświetlenia ulic,
- nawierzchni ulic.

Realizacja w/w zadań jest w większości kontynuacją inwestycji gminnych realizowanych od wielu lat w miarę postępującej urbanizacji tych terenów. Inwestycje z zakresu infrastruktury na terenie planu będą w dalszym ciągu realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach gminy z wykorzystaniem funduszy unijnych i przy ewentualnym współudziale inwestorów prywatnych oraz w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenu zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu.