Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Gen. N. Sulika i 42 Pułku Piechoty – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.[2)]), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.[3)]) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Gen. N. Sulika i 42 Pułku Piechoty – etap I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Gen. N. Sulika i 42 Pułku Piechoty – etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 132,5 ha, ograniczony granicą miasta, ulicami: Konstantego Ciołkowskiego, Gen. N. Sulika, Dolistowską i 42 Pułku Piechoty.

3. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o powierzchni 2,3320 ha na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją z dnia 30 września 2025 r., znak pisma: DGN-III.7151.26.2025.KŁ.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

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

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

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

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

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940 i z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668.
[3)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668.

3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

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

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

7) **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 **§ 4 ust. 1 pkt 5;**

8) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 5;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18) **willi miejskiej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny wolno stojący, o jednej klatce schodowej, wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych oraz o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 20 m x 20 m i odległościami między tymi budynkami co najmniej 8 m;

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

20) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych zlokalizowanych w parterze lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku;

21) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć budynki, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową, tj. seryjną;

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

23) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zróżnicowanych nasadzeń i wkomponowanych w nią istniejących drzew i krzewów, stanowiącą pas zwartej zieleni wysokiej, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

24) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;

25) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;

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

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole terenów;

4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7 i 8,** z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) docieplеń budynków istniejących,

b) bram i podcieni – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,

c) nisz, cofnięć ścian związanych z rozrzeźbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku – o maksymalnej głębokości do 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy na nie więcej niż 30 % powierzchni elewacji budynku – w przypadku linii zabudowy obowiązującej,

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

e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji,

f) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

g) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

h) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

i) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą;

6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia **ust. 1 pkt 5 lit. e-i** nie dotyczą elementów istniejących.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1,** niewymienione **w ust. 1,** mają charakter informacyjny, w tym m.in. lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, miejsc do parkowania oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia: administracyjnej granicy miasta Białegostoku, stanowiska archeologicznego, strefy ochronne od granicy cmentarza, strefy technicznej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500/250, zabudowy pierzejowej, terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego, drzew wartościowych wskazanych do zachowania, istniejących/projektowanych szpalerów drzew do zachowania i uzupełnień oraz zieleni izolacyjnej.

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

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

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

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

3) **U** – tereny zabudowy usługowej, w tym z zakresu, o którym mowa **w pkt 4;**

4) **UO** – tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty, w tym m.in. szkoły, przedszkola i żłobki;

5) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, w tym tereny lokalizacji baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego itp;

6) **KD** – tereny dróg publicznych;

7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

8) **KX** – tereny parkingów;

9) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

10) **ZL** – tereny lasów;

11) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

12) **ZC** – tereny cmentarzy.

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

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

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

§ 6. 1. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części budynku położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

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

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

2) remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

3) funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;

4) realizację miejsc do parkowania w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

3. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia planu), z zastrzeżeniem **pkt 2:**

a) wiat,

b) naziemnych zbiorników,

c) masztów antenowych,

d) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,

e) obiektów kontenerowych,

f) parterowych portierni;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) wiat śmietnikowych i rowerowych,

b) wiat o konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne nad miejscami do parkowania typu „carport",

c) kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów,

d) parterowych portierni na terenie oznaczonym symbolem **1P,U** (o powierzchni zabudowy maksimum 25 m^2 i wysokości maksimum 4 m).

4. **W zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych**, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:

a) zasadę ich ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego,

b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego lub terenu zieleni urządzonej, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleń towarzyszącą oraz elementy małej architektury,

c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami – w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;

2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości wyznaczonych ciągów pieszych przy zachowaniu ich powiązań przestrzennych.

§ 7. 1. **W zakresie wystroju zewnętrznego budynków**:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem **pkt 2**,

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

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych w istniejących budynkach – zgodnie z ustaleniami **ust. 2;**

2) dopuszcza się:

a) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty,

b) dopuszcza się inną kolorystykę obiektów usługowych, jeśli kolorystyka obiektu wynika z barw patronackich danego przedsięwzięcia;

3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

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

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

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

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

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

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

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem **pkt 2;**

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, – o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 25.**

4. **Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego** zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

Rozdział 2.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

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

1) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie zieleni urządzonej;

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

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień;

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

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

6) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

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

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. **W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania,** tj. brzóz, sosen, dębów i topoli, oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,

b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;

2) dopuszcza się wycinkę drzew:

a) ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,

b) rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej.

3. **W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP"** – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

1) ustala się:

a) wkomponowanie w maksymalnym stopniu w projektowane zagospodarowanie istniejących zadrzewień i krzewów,

b) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych),

c) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew w pas zieleni izolacyjnej – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, oraz jego uzupełnienie drzewami, krzewami i roślinami okrywowymi jako zwarte nasadzenia w formie kompozycji wielostopniowej,

d) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem zasady ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi i sąsiednimi terenami zieleni urządzonej – z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **1UO,U** oraz w przypadku lokalizacji usług z zakresu oświaty,

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

f) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

- istniejące i projektowane ciągi piesze, przyległe przestrzenie publiczne oraz istniejące zadrzewienia,

- standardy projektowania, o których mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1 lit. c,** zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

g) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- placów zabaw i miejsc rekreacji,

- ścieżek spacerowych, ciągów pieszych i nawierzchni utwardzonych,

- terenowych urządzeń sportowych,

- oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

- akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

- sieci, obiektów i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”),

- stojaków na rowery,

- trzepaków,

- wiat śmietnikowych i rowerowych (nie więcej niż 25 m^2 na 1000 m^2 powierzchni działki budowlanej),

b) wycinkę drzew ze względów sanitarnych, zagrożenia ludzi lub mienia oraz w przypadkach, o których mowa w **lit. a;**

3) zakazuje się lokalizacji na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego **"ZP":**

a) budynków,

b) kondygnacji podziemnych,

c) miejsc do parkowania – z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **8MW,U,**

d) obiektów tymczasowych.

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

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

1) na terenach **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem **ust. 2;**

2) na terenach **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z zastrzeżeniem **ust. 2;**

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

4) na terenie oznaczonym symbolem **1UO,U** oraz na terenach z funkcją usługową w przypadku lokalizacji:

a) usług z zakresu oświaty – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) zabudowy z zakresu opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,

c) usług z zakresu sportu i rekreacji – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) na terenach **ZP,WS i ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty oraz opieki społecznej ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem, np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

3. Na pozostałych terenach, nie wymienionych w **ust. 1** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną zabytek archeologiczny ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, którego orientacyjne granice oznaczono na rysunku planu – stanowisko archeologiczne, obszar: AZP 37-8, st. 12/5, dz. geod. nr 183/4 – ślad osadnictwa; czas powstania: okres starożytny.

2. Wszelkie prace ziemne na obszarze występującego stanowiska archeologicznego, o którym mowa w **ust. 1,** należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. 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

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

1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;

2) tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami **1ZP,WS, 2ZP,WS i 3ZP,WS;**

3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **1ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP;**

4) tereny lasów oznaczone symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL i 5ZL;**

5) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa **w pkt 1-3** – z wyjątkiem budynków usługowych z zakresu oświaty oraz terenów **1MN,U i 2MN,U.**

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

1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) oświetlenia,

c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,

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

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) wiat przystanków autobusowych – w liniach rozgraniczających dróg publicznych,

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

h) wiat śmietnikowych i rowerowych,

i) stojaków na rowery,

j) drzew, krzewów i roślinności niskiej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych **w pkt 2**, z zastrzeżeniem **§ 23 ust. 8.**

3. Ustala się zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 5**, w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez dostosowanie poziomu ukształtowania terenu oraz powiązanie ciągów pieszych z możliwością lokalizacji dojazdów, miejsc do parkowania, chodników i zieleni.

4. Zasady kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2-4**, zostały określone w **Dziale III Ustalenia szczegółowe planu.**

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

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

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

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

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

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

4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

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

§ 17. Na terenie objętym planem ustala się **ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 197,5 m n.p.m.**

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

1) obiektów obsługi komunikacji – nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami **1P,U, 1U i 2U:**

   a) stacji paliw płynnych i gazowych,

   b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni;

2) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych – nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami **1P,U i 2U;**

3) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich – nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **2U;**

4) usług pogrzebowych, krematorium oraz wyrobu trumien i nagrobków – nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **2U;**

5) działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów (m.in. punktów skupu odpadów w tym złomu oraz przetwarzania odpadów, w tym kruszarek) – nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **1P,U;**

6) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 14 ust. 2 pkt 2.**

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową zakazuje się lokalizacji:

1) zakładów usługowych i innych przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska i mogących obniżyć standard zamieszkania w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń, zwiększonego poziomu promieniowania itp. ponad wielkości normowe określone dla funkcji tych terenów;

2) wjazdów do poszczególnych boksów garażowych od strony przestrzeni publicznych.

3. Ustala się wysokość budowli – z zastrzeżeniem **§ 17:**

1) na terenach komunikacji drogowej publicznej, wewnętrznej, pieszo-rowerowej oraz terenach z zabudową usługową i produkcyjną (**P,U i U)** – maksimum 15 m;

2) na pozostałych terenach – maksimum 10 m.

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

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

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

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

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

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

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

4) dla linii elektroenergetycznych:

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

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

      - dla przewodów izolowanych – 5 m,

      - dla przewodów nieizolowanych – 7 m,

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

d) wysokiego napięcia 110 kV kablowych – 2,5 m (obustronnie od osi linii), przy czym odległość skrajnego kabla linii od granicy strefy technicznej nie powinna być mniejsza od 2 m.

2. W strefach technicznych, o których mowa w **ust. 1,** z zastrzeżeniem **ust. 3:**

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

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

3. **W strefie technicznej określonej w ust. 1 pkt 4 lit. c:**

1) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych;

2) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów i nasadzenia roślinności o wysokości powyżej 2 m (dotyczy korony drzewa) w odległości mniejszej niż 5,5 m – od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii 110 kV.

4. W odniesieniu do istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami **3ZP, 8MW,U, 9MW,U** i pozostałych sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

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

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

2) dopuszcza się:

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

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

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

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

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

a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice – położonych najniższych kondygnacjach budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,

- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

- produkcyjnych powyżej 15 pracowników,

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

2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnej projektowanej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **5MW,U** oraz z projektowanych studni poza granicami planu ;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą przy ul. Baranowickiej 203 oraz projektowane syreny o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane na terenach **1UO,U i 5MW,U** i poza granicami planu;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicami Gen. N. Sulika i 42 Pułku Piechoty;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Ustala się trasę przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi ulicą Gen. N. Sulika.

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) **1KD-GP** (ul. Gen. Nikodema Sulika), **1KD-Z** (ul. Konstantego Ciołkowskiego), **2KD-Z** (ul. 42 Pułku Piechoty) **1KD-L** (ul. Dolistowska), **2KD-L, 1KD-D, 2KD-D**, **3KD-D** (ul. Ofiar Majdanka), **4KD-D**, **5KD-D, 6KD-D, 7KD-D**, **8KD-D** (ul. Ofiar Majdanka), **9KD-D**, **10KD-D** (ul. Warzywna), **11KD-D**, **12KD-D, 13KD-D, 14KD-D i 15KD-D**, przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW, 5KDW i 6KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) ulice układu podstawowego: **1KD-GP, 1KD-Z, 2KD-Z;**

2) ulice układu obsługującego: **1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D i 15KD-D;**

3) drogi wewnętrzne: **1KDW**, **2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW;**

4) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Ustala się lokalizację drogi dla rowerów w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.

5. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

1) publicznych, o których mowa **w ust. 1 pkt 1:**

a) **1KD-GP** – ulica główna ruchu przyspieszonego, dwujezdniowa,

b) **1KD-Z i 2KD-Z** – ulica zbiorcza, jednojezdniowa,

c) **1KD-L i 2KD-L** – ulica lokalna, jednojezdniowa,

d) **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D i 15KD-D** – ulica dojazdowa, jednojezdniowa;

2) wewnętrznych, o których mowa **w ust. 1 pkt 2:**

a) **1KDW i 2KDW** – drogi wewnętrzne z miejscami do parkowania,

b) **3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW** – drogi wewnętrzne.

6. W liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami **3KD-D i 8KD-D** ustala się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych wraz z zielenią urządzoną uwzględniając istniejące i projektowane szpalery drzew, oznaczone na rysunku planu jako elementy Traktu Napoleońskiego – do zachowania i uzupełnień.

7. Przeprowadzenie drogi publicznej oznaczonej symbolem **2KD-L** ustala się obiektem mostowym nad ciekiem zlokalizowanym na terenach oznaczonych symbolami **2ZP,WS i 3ZP,WS,** z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody.

8. W liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1KD-Z i 2KD-Z** dopuszcza się lokalizację obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 10.**

9. Szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

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

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

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

3) usługi:

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

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

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

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

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

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

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

h) sale wystawowe, muzea – 25 miejsc do parkowania na 100 odwiedzających (jednocześnie),

i) budynki kultu religijnego – 20 miejsc do parkowania na 100 uczestników (jednocześnie),

j) obiekty sportowe – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc/użytkowników,

k) cmentarze – 15 miejsc do parkowania na 10 000m^2,

l) stacje paliw, myjnie – 2 miejsca do parkowania na 1 urządzenie,

m) stacje obsługi samochodów – 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;

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

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

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca do parkowania ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych. Miejsca do parkowania ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz na własnym terenie, bez określania wskaźników w odniesieniu do:

1) usług lokalizowanych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;

2) istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami **1MW, 2MW i 3MW oraz 3MW,U.**

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

§ 25. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy nowo projektowanej:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 2 mieszkania, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;

2) zabudowa usługowa wymieniona w **§ 24 ust. 1 pkt 3 i 4** – 1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej.

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

§ 26. 1. **W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych i w drogach wewnętrznych:**

1) ustala się:

a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,

b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych **w lit b-f,**

b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej **w pkt 1 lit. a,** pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,

c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa **w pkt 1 lit. a,** pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,

d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,

e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa **w pkt 1 lit. a,** pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu,

f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:

- linii elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć,
- budowli tymczasowych,
- innych budowli infrastruktury technicznej, pod warunkiem osłonięcia ich innymi obiektami budowlanymi, (np. mostami).

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione **w ust. 1** – z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

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

b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicach: **1KD-GP** (ul. Gen. N. Sulika), **1KD-Z** (ul. K. Ciołkowskiego), **2KD-Z** (ul. 42 Pułku Piechoty), **1KD-L** (ul. Dolistowska) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 28. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: **1KD-GP** (ul. Gen. N. Sulika), **2KD-Z** (ul. 42 Pułku Piechoty), **1KD-L** (ul. Dolistowska) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków lub innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 29. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 13,**

b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, ciek Dolistówka, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: **1KD-GP** (ul. Gen. N. Sulika), **2KD-Z** (ul. 42 Pułku Piechoty), **1KD-L** (ul. Dolistowska) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

a) przetwarzania energii elektrycznej,

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

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy **2KD-Z** (ul. 42 Pułku Piechoty) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

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

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: **1KD-GP** (ul. Gen. N. Sulika), **2KD-Z** (ul. 42 Pułku Piechoty), **1KD-L** (ul. Dolistowska) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie gazów opałowych,

b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-9 i RPZ-4 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,

b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,

c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnętrzowych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

b) przebudowę, rozbiórkę i budowę linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia – z zastrzeżeniem **§ 19 ust. 1 pkt 4,**

c) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),

d) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem **§ 7 ust. 3.**

§ 33. 1. **Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:**

1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;

2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;

3) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejącej stacji bazowej telefonii cyfrowej zlokalizowanej poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących, nie umieszczanych na budynkach.

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

§ 34. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN i 3MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 35%,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,7,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 9 m (do 2 kondygnacji nadziemnych),
- budynki gospodarcze i garaże – maksimum 5 m,
- budowle – zgodnie z **§ 18 ust. 3 pkt. 2,**

e) dachy – symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 40°,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 24 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23.**

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40%,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 40 %,
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 30 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 9 m,
- budynki gospodarcze i garaże – maksimum 5 m,
- budowle – zgodnie z **§ 18 ust. 3,**

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23;**

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu poszczególnych terenów ograniczeń wynikających z przebiegu:

a) linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w **§ 19 ust. 3,**

b) stref ochronnych od granic cmentarza, o których mowa w **§ 20.**

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).

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

2. Na terenach, o których mowa w **ust. 1,** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 35 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenie oznaczonym symbolem **3MW** – minimum 30 %,

- na pozostałych terenach – minimum 25 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 15 m,

- budowle – zgodnie z **§ 18 ust. 3 pkt. 2,**

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 24 ust. 2,**

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25 pkt 1;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23;**

3) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych w budynkach istniejących – z uwzględnieniem **§ 7 ust. 2;**

4) kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z **§ 8 ust. 3;**

5) zachowanie i ochronę istniejących drzew wartościowych oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – zgodnie z **§ 8 ust. 2.**

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

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW,U, 2MW,U, 3MW,U, 4MW,U, 5MW,U, 6MW,U, 7MW,U, 8MW,U, 9MW,U, 10MW,U, 11MW,U i 12MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w **ust.1,** usługi ustala się co najmniej w parterach budynków, zgodnie z **§ 6 ust. 1,** od strony przestrzeni publicznych – dróg oznaczonych symbolami **3KD-D, 7KD-D, 8KD-D i 9KD-D.**

3. Na terenach oznaczonych symbolami **6MW,U i 9MW,U** ustala się lokalizację **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej w formie wolno stojących willi miejskich,** o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 18.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową:

-- na terenach oznaczonych symbolami **6MW,U i 9MW,U** – maksimum 30%,

-- na pozostałych terenach – maksimum 40%,

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej:

-- na terenach oznaczonych symbolami **6MW,U i 9MW,U** – maksimum 35%,

-- na pozostałych terenach – maksimum 50%,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami **1MW,U i 5MW,U** – od 0 do 2,5,

- na terenach oznaczonych symbolami **2MW,U, 4MW,U, 10MW,U, 11MW,U i 12MW,U** – od 0 do 2,0,

- na terenie oznaczonym symbolem **3MW,U** – od 0 do 1,6,

- na terenach oznaczonych symbolami **6MW,U i 9MW,U** – od 0 do 0,9,

- na terenach oznaczonych symbolami **7MW,U i 8MW,U** – od 0 do 2,2, przy czym na części terenu oznaczonego symbolem **8MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego **"B"** – od 0 do 4,3,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenie oznaczonym symbolem **6MW,U** – minimum 30 %, w tym co najmniej 80 % wydzielenia wewnętrznego **„ZP"** w formie zieleni urządzonej z zachowaniem istniejących zadrzewień,

- na terenie oznaczonym symbolem **9MW,U** – minimum 40 %, w tym co najmniej 70 % wydzielenia wewnętrznego **„ZP"** w formie zieleni urządzonej z zachowaniem istniejących zadrzewień,

- na pozostałych terenach – minimum 30%, w tym co najmniej 70 % wydzielenia wewnętrznego **„ZP"** w formie zieleni urządzonej z zachowaniem istniejących zadrzewień,

d) wysokość zabudowy:

- budynki:

-- na terenach oznaczonych symbolami **1MW,U i 5MW,U** – maksimum 25 m,

-- na terenach oznaczonych symbolami **2MW,U, 4MW,U i 10MW,U** – maksimum 21 m, przy czym na częściach terenów wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego **„A"** – maksimum 12 m,

-- na terenach oznaczonych symbolami **3MW,U i 11MW,U** – maksimum 16 m,

-- na terenach oznaczonych symbolami **6MW,U i 9MW,U** – maksimum 11 m,

-- na terenach oznaczonych symbolami **7MW,U i 12MW,U** – maksimum 25 m, przy czym na części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego **„A"** – maksimum 12 m,

-- na terenie oznaczonym symbolem **8MW,U** – maksimum 25 m, przy czym na częściach wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: **„A"** – maksimum 12 m i **„B"** – maksimum 35 m,

- budowle – zgodnie z **§ 18 ust. 3,**

e) dachy:

- na terenie oznaczonym symbolem **3MW,U** – symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 40°,

- na pozostałych terenach – płaskie,

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

f) miejsca do parkowania:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 24 ust. 2,**

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23;**

3) realizację zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, o której mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 20** i zgodnie z linią zabudowy obowiązującej oznaczaną na rysunku planu;

4) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych w budynkach istniejących – z uwzględnieniem **§ 7 ust. 2;**

5) uwzględnienie w zagospodarowaniu poszczególnych terenów ograniczeń wynikających z przebiegu:

a) linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w **§ 19 ust. 3,**

b) sieci gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500/250, o których mowa w **§ 19 ust. 4,**

c) stref ochronnych od granic cmentarza, o których mowa w **§ 20.**

6. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1,** na części wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego **„ZP”,** z uwzględnieniem **§ 8 ust. 2 i 3** ustala się:

1) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej;

2) kształtowanie zieleni izolacyjnej o szerokości pasa minimum 10 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) od strony sąsiadującej z terenami oznaczonymi symbolami **2ZP,WS i 3ZP,WS** kształtowanie powierzchni terenu, poprzez stopniowe podniesienie rzędnej terenu w sposób łagodny, jak najbardziej zbliżony do naturalnego ukształtowania terenu.

7. Na terenie oznaczonym symbolem **4MW,U** zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych na częściach terenu oznaczonych na rysunku planu jako tereny okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego.

8. W zakresie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem **9MW,U** w przypadku nadbudowy i rozbudowy ustala się:

1) lokalizację zabudowy w formie wolno stojących willi miejskich, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 18;**

2) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania – zgodnie z **ust. 5 pkt 1.**

9. Projekt koncepcyjny projektowanej zabudowy na części terenu oznaczonego symbolem **8MW,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego **"B"** należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

10. 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 **1U i 2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50%,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,w tym co najmniej 70 % wydzielenia wewnętrznego **„ZP”** w formie zieleni urządzonej,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 16 m, a w przypadku budynku kultu religijnego – maksimum 20 m,

- budowle – zgodnie z **§ 18 ust. 3 pkt 1,**

e) dachy płaskie, a w przypadku budynku kultu religijnego – indywidualne rozwiązania,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25 pkt 2;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23;**

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego **„ZP”** – zgodnie z **§ 8 ust. 3;**

4) kształtowanie zieleni izolacyjnej o szerokości pasa minimum 10 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikającego z przebiegu:

- linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w **§ 19 ust. 3,**

- stref ochronnych od granic cmentarza, o których mowa w **§ 20;**

6) na części terenu oznaczonego symbolem **1U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego **„ZP”,** od strony sąsiadującej z terenem oznaczonym symbolem **2ZP,WS,** kształtowanie powierzchni terenu, poprzez stopniowe podniesienie rzędnej terenu w sposób łagodny, jak najbardziej zbliżony do naturalnego ukształtowania terenu.

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

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UO,U** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty oraz z zakresu użyteczności publicznej: kultury, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, sportu i rekreacji** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1,** jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się inne usługi i obiekty budowlane, w tym tymczasowe oraz usługi związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %, w tym co najmniej 70 % wydzielenia wewnętrznego **„ZP”** w formie zieleni urządzonej z zachowaniem istniejących zadrzewień,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 20 m,

- budowle – zgodnie z **§ 18 ust. 3 pkt 1,**

e) dachy płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25 pkt 2;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23;**

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego **„ZP”** – zgodnie z **§ 8 ust. 3;**

4) kształtowanie zieleni izolacyjnej o szerokości pasa minimum 10 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającego z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w **§ 19 ust. 3;**

6) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego **„ZP”,** od strony sąsiadującej z terenem oznaczonym symbolem **1ZP,WS,** kształtowanie powierzchni terenu, poprzez stopniowe podniesienie rzędnej terenu w sposób łagodny, jak najbardziej zbliżony do naturalnego ukształtowania terenu.

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

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

2. **W ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się inne urządzenia i obiekty budowlane, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 65 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,25,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 16 m,

- budowle – zgodnie z **§ 18 ust. 3 pkt 1,**

e) dachy płaskie:

- płaskie,

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

f) miejsca do parkowania:

- dla zabudowy istniejącej – zgodnie z **§ 24 ust. 2,**

- dla nowej zabudowy – zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25 pkt 2;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23.**

5. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1,** zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych na częściach terenu oznaczonych na rysunku planu jako tereny okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego.

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 **1KX** przeznacza się pod **parking** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23;**

3) zachowanie i ochronę istniejących szpalerów drzew wskazanych do zachowania i uzupełnień, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1,** dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w **§ 6 ust. 3 pkt 2,** o wysokości do 5 m.

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

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL i 5ZL** przeznacza się pod **teren lasu.**

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

3. Na terenach oznaczonych symbolami **3ZL i 5ZL** istniejące użytki rolne przeznacza się do zalesienia.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP,WS, 2ZP,WS i 3ZP,WS** przeznacza się pod **zieleń urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe.**

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na części terenu oznaczonego **3ZP,WS** wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego **"A"** dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu gastronomii, sportu, kultury i rozrywki w formie pawilonów parkowych.

3. Tereny, o których mowa w **ust. 1,** stanowią:

1) naturalny teren retencyjny z ciekami, w tym z ciekiem Dolistówka, zapewniający utrzymanie lokalnych powiązań ekologicznych oraz pełniący funkcję hydrologiczną, biologiczną i rekreacyjną – z wyjątkiem części terenu, o której mowa **w ust. 2;**

2) ogólnodostępną przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie jest **przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego** – park miejski.

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

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1,** z zastrzeżeniem **ust. 6:**

1) ustala się:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 85%,

b) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23,**

c) kształtowanie zagospodarowania poprzez:

- maksymalne wkomponowanie istniejących drzew i terenów lasów **(1ZL i 2ZL)** w projektowane zagospodarowanie zieleni urządzonej,

- stosowanie zieleni w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności z uwzględnieniem warunków siedliskowych,

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

- kształtowanie biologicznej obudowy cieków, oczek wodnych i stawów,

- obowiązek utrzymania drożności przepływu wód cieków, w tym cieku Dolistówka,

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

2) dopuszcza się:

a) dostosowanie koryta cieków, w tym cieku Dolistówka, do magazynowania i zagospodarowywania zwiększonej ilości wód deszczowych z terenów zurbanizowanych poprzez:

- meandryzację koryta cieków,

- tworzenie rozlewisk, zbiorników retencyjnych, stawów,

- lokalizację budowli hydrotechnicznych umożliwiających regulację przepływu wody,

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

c) kształtowanie pieszych ciągów komunikacyjnych, o których mowa w **lit. b,** z uwzględnieniem zachowania istniejących zadrzewień, istniejących i projektowanych ciągów pieszo-rowerowych oraz przyległych przestrzeni publicznych oraz uwzględniając standardy projektowania, o których mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1 lit. c,** zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

d) budowę kładek, mostów i pomostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt, nad wodą z miejscami widokowymi,

e) lokalizację oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

f) lokalizację placów zabaw i miejsc rekreacji na terenie oznaczonym symbolem **3ZP,WS** poza częścią obszaru oznaczoną na rysunku planu jako okresowo podmokłą z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego,

g) budowę infrastruktury technicznej,

h) wycinkę drzew ze względów sanitarnych, zagrożenia ludzi lub mienia oraz w przypadkach, o których mowa w **lit. a-g;**

3) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków,

b) lokalizacji placów zabaw i miejsc rekreacji – z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. f,**

c) lokalizacji terenowych urządzeń sportowych,

d) lokalizacji miejsc do parkowania,

e) lokalizacji obiektów tymczasowych,

f) przekształcania koryta cieków, w tym cieku Dolistówka, w formę kanału zamkniętego,

g) stosowania utwardzeń betonowych brzegów koryta cieków i stawów,

h) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w **pkt 2** – wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów i nieprzekraczającym 15 % powierzchni terenu.

6. **W zakresie zabudowy i zagospodarowania części terenu oznaczonego symbolem 3ZP,WS wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego "A":**

1) ustala się:

a) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,

- intensywność zabudowy – od 0 do 1,0,

- udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

- wysokość zabudowy:

-- budynki – maksimum 9 m,

-- budowle – zgodnie z **§ 18 ust. 3 pkt 1,**

- dachy płaskie,

b) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25 pkt 2,**

c) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23,**

d) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającego z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w **§ 19 ust. 3,**

e) kształtowanie powierzchni terenu, poprzez stopniowe podniesienie rzędnej terenu w sposób łagodny, jak najbardziej zbliżony do naturalnego ukształtowania terenu od strony sąsiadującej z doliną cieku;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację placów zabaw i miejsc rekreacji,

b) lokalizację terenowych urządzeń sportowych,

c) lokalizację obiektów tymczasowych,

d) lokalizację toalet dostępnych publicznie,

e) wycinkę drzew ze względów sanitarnych, zagrożenia ludzi lub mienia oraz w przypadkach, o których mowa w **lit. a-d;**

3) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP,WS, 2ZP,WS i 3ZP,WS** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent), z zastrzeżeniem **ust. 8.**

8. Dla części terenu oznaczonego symbolem **3ZP,WS** wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego **"A"** ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Tereny, o których mowa w **ust. 1,** stanowią ogólnodostępną przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego – z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **2ZP.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach **2ZP i 4ZP** – minimum 70%,

- na pozostałych terenach – minimum 85%,

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23;**

3) kształtowanie zagospodarowania poprzez:

a) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie zieleni urządzonej,

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

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

d) kształtowanie pieszych ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem zachowania istniejących zadrzewień, istniejących i projektowanych ciągów pieszo-rowerowych oraz przyległych przestrzeni publicznych oraz uwzględniając standardy projektowania, o których mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1 lit. c,** zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

e) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów wynikających z przebiegu :

- linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w **§ 19 ust. 3,**

- sieci gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500/250, o których mowa w **§ 19 ust. 4,**

- stref ochronnych od granic cmentarza, o których mowa w **§ 20,**

f) uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejącego Traktu Napoleońskiego na terenie oznaczonym symbolem **3ZP** poprzez:

- lokalizację ciągu pieszo-rowerowego w jego przebiegu,

- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych i nawierzchni utwardzonych – zastrzeżeniem **lit. e,**

b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

c) sieci, obiektów i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy"),

d) z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **3ZP:**

- placów zabaw i miejsc rekreacji,

- terenowych urządzeń sportowych,

- akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

- stojaków na rowery,

- wiat rowerowych,

e) na terenie oznaczonym symbolem **3ZP** – ścieżek spacerowych, ciągów pieszo-rowerowych z nawierzchni przepuszczalnych wraz z elementami wyposażenia przestrzeni miejskiej, bez ingerencji w system korzeniowy drzew, np. piasku, żwiru, drobnego, zagęszczonego tłucznia,

f) wycinkę drzew ze względów sanitarnych, zagrożenia ludzi lub mienia oraz w przypadkach, o których mowa w **lit. a-e;**

2) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków,

b) lokalizacji obiektów tymczasowych – z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **2ZP i 4ZP,**

c) lokalizacji miejsc do parkowania – z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **4ZP,**

d) lokalizacji dojazdów innych niż przeciwpożarowe – z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **2ZP i 4ZP,**

e) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w **pkt 1,** wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów.

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

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC** przeznacza się pod **cmentarz** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego** dopuszcza się zagospodarowanie oraz lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem cmentarza, a w tym:

1) budynków kultu religijnego;

2) zaplecza administracyjno-gospodarczego;

3) wolnostojących pomników;

4) tymczasowych obiektów handlu detalicznego.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 15 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki:

-- kultu religijnego (kaplica) – maksimum 20 m,

-- pozostałe – maksimum 9,0 m,

- budowle – zgodnie z **§ 18 ust. 3,**

e) dachy:

- dla budynku kultu religijnego (kaplica) – indywidualne rozwiązania,

- dla pozostałych budynków – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25 pkt 2;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23;**

3) kształtowanie zagospodarowania poprzez:

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

b) zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający ciągłość kompozycyjną z istniejącym układem cmentarza (poza granicami planu) poprzez utrzymanie przebiegu i kontynuację głównej alei wraz ze szpalerem drzew – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z zastrzeżeniem **lit. c,**

c) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w **§ 19 ust. 3;**

4) formy grzebalne – groby murowane, katakumby i kolumbaria, z zastrzeżeniem **ust. 5.**

5. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1,** w którego gruncie występuje węglan wapnia, dopuszcza się lokalizację grobów ziemnych po spełnieniu wymaganej wymiany gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu określania terenów odpowiednich pod względem sanitarnym na cmentarze – bez zawartości węglanu wapnia.

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

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

1) Nr XLI/531/2001 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (rejon ul. 27 Lipca) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2001 r. Nr 26, poz. 435);

2) Nr XXXV/403/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Pieczurki w Białymstoku (rejon ul. Św. Józefa) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2005 r. Nr 48, poz. 650 oraz z 2007 r. Nr 253, poz. 2646);

3) Nr IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2007 r. Nr 104, poz. 913, z 2008 r. Nr 318, poz. 3378, z 2010 r. Nr 50, poz. 866 oraz z 2021 r. poz. 4996);

4) Nr XXII/209/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 16 stycznia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Jaroszówka i Wygoda w Białymstoku (północno-wschodnie tereny rozwojowe) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz.710 oraz z 2020 r. poz. 4158);

5) Nr XXII/210/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 16 stycznia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ulicy Ciołkowskiego) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 585).

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Białystok
z dnia ..... 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA WYGODA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC GEN. N. SULIKA I 42 PUŁKU PIECHOTY - ETAP I

SKALA 1: 1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
Źródło mapy ewidencyjnej: Urząd Miejski w Białymstoku, Departament Geodezji ul. Słonimska 2/2, 15-028 Białystok

2KD-Z ul.42 Pułku Piechoty
1KD-L ul. Dolistowska
1KD-GP ul. Gen.Nikodema Sulika
3KD-D ul. Ofiar Majdanka
8KD-D ul. Ofiar Majdanka
10KD-D ul. Warzywna
2KD-L
6KD-D
9KD-D
12KD-D
14KD-D
15KD-D
11KD-D
7KD-D
5KDW
1KDW
2KDW
3KDW
4KDW
6KDW
1KX
1ZL
2ZL
1P,U
1UO,U
1MW,U
5KD-D
2MW,U
3ZP,WS
1KD-D
1U
1ZP,WS
2ZP,WS
4MW,U
2KD-D
9MW,U
10MW,U
4KD-D
11MW,U
1MW
2MW
3MW,U
1MN
2MN
3MN
2ZP
5MW,U
6MW,U
3ZL
7MW,U
8MW,U
4ZL
3ZP
12MW,U
4ZP
1ZC
2U
5ZP
5ZL
1MN,U
2MN,U

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

uchwalonego uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.,
zmienionego uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r.

granica planu - etap I

SKALA 1 : 20 000

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNEJ
- 1ZP - Oznaczenie jednostki strukturalnej, funkcja(i) terenu (I – biznesowa, U - Pracowa, S – Sportowa, H – Handlowa)
- Miejsca o centralnym
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powy. 2000 m²

OBSZARY URBANISTYCZNO - KATEGORIE TERENÓW
- MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
- MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
- UP - Tereny usług publicznych
- WS - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW
- ZP - Tereny zieleni
- ZL - Tereny zieleni urządzonej
- LAS - Tereny cmentarzy
- ZC - Tereny lasów i zadrzewień

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA
OBSZARY USYSTEMIZUJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO
- Przyrodniczy system przestrzenny
- Korytarz ekologiczny
- Układ hydrograficzny

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO
- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- Z - ulice zbiorcze
- L - lokalne (wydzielone)
- Kontynuacja ulic

INNE OZNACZENIA
- Administracyjna granica miasta
- Zmiana klasy drogi (Konstantego Ciołkowskiego)

OZNACZENIA

ZNAKI GRAFICZNE

- ADMINISTRACYJNA GRANICA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
- WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- ZABUDOWA PIERZEJOWA
- PROJEKTOWANE JEZDNIE
- PROJEKTOWANE PARKINGI / WYDZIELONE MIEJSCA DO PARKOWANIA
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZO-ROWEROWE
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- CIĄG PIESZO-ROWEROWY - TRAKT NAPOLEOŃSKI
- LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBOLEM
- CZĘŚĆ TERENU W LINIACH WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI URZĄDZONEJ
- STREFA OCHRONNA O SZEROKOŚCI 50 m OD GRANICY CMENTARZA
- STREFA OCHRONNA O SZEROKOŚCI 150 m OD GRANICY CMENTARZA
- STREFA TECHNICZNA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII EKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
- STREFA KONTROLOWANIA ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500/250
- TERENY OKRESOWO PODMOKŁE Z WYSOKIM POZIOMEM WÓD GRUNTOWYCH WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- DRZEWA WARTOŚCIOWE WSKAZANE DO ZACHOWANIA
- ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIEŃ
- ZIELEŃ IZOLACYJNA
- STACJA TRANSFORMATOROWA ISTNIEJĄCA
- CIEK WODNY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- MN - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- U - ZABUDOWA USŁUGOWA
- P - ZABUDOWA PRODUKCYJNA
- ZC - CMENTARZE
- ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA
- ŻŁ - LASY
- KD - DROGI PUBLICZNE
- KDW - DROGI WEWNĘTRZNE
- KX - PARKINGI
- WS - WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PROJEKTOWANA

- KANALIZACJA DESZCZOWA
- KANALIZACJA SANITARNA GRAWITACYJNA
- KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA eW
- SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA
- STACJA TRANSFORMATOROWA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2025 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Gen. N. Sulika i 42 Pułku Piechoty – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. pózn. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1) ustalenia wysokości zabudowy na minimum 16 m na terenie oznaczonym symbolem 6MW,U;

2) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na minimum 40 % na terenie oznaczonym symbolem 6MW,U;

3) zwiększenia maksymalnej wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy z 0,9 do 2,0 na terenie oznaczonym symbolem 6MW,U.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Gen. N. Sulika i 42 Pułku Piechoty – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizacje przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzna aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym w systemie odniesień przestrzennych.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

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

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Gen. N. Sulika i 42 Pułku Piechoty przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVI/416/20 Rady Miasta Białystok z dnia 22 czerwca 2020 r.

Projekt planu, z uwagi na duży zakres obszarowy oraz na stopień jego skomplikowania, został podzielony na etapy. Aktualnie proceduje się etap I projektu planu, obejmujący obszar o powierzchni około 132,5 ha, ograniczony granicą miasta, ulicami: Konstantego Ciołkowskiego, Gen. N. Sulika, Dolistowską i 42 Pułku Piechoty. Wyłączono z opracowania teren, na którym zlokalizowany jest istniejący cmentarz parafii św. Józefa Oblubieńca NMP w Białymstoku.

Fragmenty obszaru opracowania objęte są ustaleniami:

1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (rejon ul. 27 Lipca) uchwalonej uchwałą Nr XLI/531/2001 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2001 r. Nr 26, poz. 435);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Pieczurki w Białymstoku (rejon ul. Św. Józefa) uchwalonego uchwałą Nr XXXV/403/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2005 r. Nr 48, poz. 650 oraz z 2007 r. Nr 253, poz. 2646);

3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) uchwalonego uchwałą Nr IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2007 r. Nr 104, poz. 913, z 2008 r. Nr 318, poz. 3378, z 2010 r. Nr 50, poz. 866 oraz z 2021 r. poz. 4996);

4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Jaroszówka i Wygoda w Białymstoku (północno-wschodnie tereny rozwojowe) uchwalonego uchwałą Nr XXII/209/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 16 stycznia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz.710 oraz z 2020 r. poz. 4158);

5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ulicy Ciołkowskiego) uchwalonego uchwałą Nr XXII/210/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 16 stycznia 2012 r. w sprawie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 585).

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności wykreowania nowego osiedla mieszkaniowego we wskazanej części miasta wraz z lokalnym ośrodkiem o funkcjach administracyjnych, edukacyjnych i usługowych, uzupełnionych terenami zieleni i sportowo-rekreacyjnymi.

W projekcie planu określono zasady obsługi komunikacyjnej obszaru wraz z infrastrukturą techniczną zapewniając ciągłość powiązań komunikacyjnych z planowaną (określoną w sąsiednich planach miejscowych) i istniejącą infrastrukturą obsługującą przedmiotowy fragment miasta. Obszar objęty opracowaniem przeznaczono głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną z usługami. Zachodni narożnik przeznaczono pod zabudowę usługową i produkcyjną. Wyznaczono lokalizację usług z zakresu edukacji, w tym przedszkola, żłobka i szkoły z boiskami. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania poszczególnych terenów. Dolinę cieku Dolistówka i naturalnego cieku wodnego przeznaczono pod zieleń urządzoną. Fragmenty terenów wskazane jako wydzielenia wewnętrzne „ZP" wyłączono spod zabudowy, z wykorzystaniem pod zieleń urządzoną mającą za zadanie m.in. wytworzenie naturalnej izolacji akustycznej od ulicy gen. N. Sulika, a także powiązania obszarów rekreacyjnych, zieleni miejskiej i lasów. Istniejący teren cmentarza (wyłączony z obecnie procedowanego etapu I) poszerzono wraz z ustaleniem stref ochronnych od granicy projektowanego cmentarza w oparciu m.in. o badania gruntu. Ustalono również strefę techniczną wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia. Wytyczony szlak Traktu

Napoleońskiego wskazano do wkomponowania w teren zieleni urządzonej i lasu w celu ochrony i zachowania jego naturalnego charakteru, który będzie służyć mieszkańcom tego osiedla jako teren rekreacyjny. Pozostawiono większość istniejących kompleksów leśnych.

Grunty leśne o powierzchni 2,3320 ha, które przeznaczono na cele nieleśne na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją z dnia 30 września 2025 r., w większości zostały przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, fragmenty dróg publicznych, teren cmentarza oraz uzupełnienie terenów z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent). Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi, zieleń urządzoną i las ustalono w wysokości 0%, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r. obszar projektu planu – etap I głównie oznaczony został jako **4MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcja podstawowa to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Południowy narożnik obszaru oznaczony został jako **4MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Na tych terenach funkcja podstawowa to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

W rejonie ul. 42 Pułku Piechoty wyznaczono **miejsce centralne** lokalizacji funkcji usługowej. W kształtowaniu miejsc centralnych istotnym jest: zaakcentowanie ich jako osiedlowych dominant (wyróżników) urbanistycznych o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanie w ich obrębie indywidualnych przestrzeni publicznych, lokalizowanie na ich obszarze funkcji sprzyjających integracji społecznej.

Wzdłuż istniejących cieków naturalnych (Dolistówka z dopływami) wyznaczono obszary podstawowego systemu przyrodniczego **4ZP** – tereny zieleni urządzonej. Podstawowy system przyrodniczy tworzą obszary o najwyższych walorach przyrodniczych, mające znaczenie dla funkcjonowania całego miasta lub regionu, pełniące nadrzędne funkcje przyrodnicze (głównie klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną) oraz podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową). Na tych terenach funkcje podstawowe to: ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe, zieleń towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zieleń rekreacyjna, place zabaw). Funkcje uzupełniające to: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna, lotnicze urządzenia naziemne, istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

Do podstawowego systemu przyrodniczego należą również lasy. W południowej części obszaru utrzymano istniejące lasy oznaczone jako **4ZL** – tereny lasów. Na tych terenach funkcje podstawowe to: lasy wraz z obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce leśnej. Funkcje uzupełniające: obiekty (z wyłączeniem budynków) i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, tereny zieleni o dużym potencjale biotycznym, w tym m.in. zadrzewienia, łąki, nieużytki, wody powierzchniowe, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna.

W celu zachowania funkcji podstawowej systemu przyrodniczego miasta, w sąsiedztwie terenów zieleni i cmentarza, wyznaczono **wspomagający system przyrodniczy.** Wspomagający system przyrodniczy tworzą obszary, na których funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze, w tym mieszkaniowa, usługowa i aktywności gospodarczej – wg oznaczeń na rysunku Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna, są równoważone. Stanowią uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikające w obszary zurbanizowane.

Na terenach 4MW wyznaczono **łączniki systemu przyrodniczego** – współtworzące obszary powiązań terenów zieleni. Łączniki systemu przyrodniczego są to tereny umożliwiające zachowanie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy elementami obszarowymi systemu podstawowego i wspomagającego, pełniące funkcje dróg zasilania, a także zwiększające oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

Na niewielkim fragmencie terenu położonego w zachodniej części obszaru wyznaczono tereny aktywności gospodarczej – **4AG.** Na tych terenach funkcja podstawowa to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

W sąsiedztwie istniejącego cmentarza wyznaczono obszar na jego poszerzenie oznaczony jako **4ZCR** – tereny rezerw cmentarzy. Na tych terenach funkcja podstawowa to: tereny cmentarzy komunalnych i wyznaniowych. Funkcje uzupełniające to: usługi towarzyszące funkcji podstawowej, zieleń urządzona, komunikacja, infrastruktura techniczna.

Przez obszar proponowany do objęcia planem przebiegają linie elektroenergetyczne 110 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500/250.

Obszar objęty opracowaniem został wskazany w Studium jako wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Szczegółowy zakres obszaru do scalenia i podziału nieruchomości pozostawiono do wyznaczania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dokonana analiza własnościowa terenu objętego opracowaniem wykazała brak potrzeby przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości. Na tym obszarze trwa obecnie sukcesywny proces wykupu nieruchomości przez indywidualnych inwestorów, prowadzony zgodnie z założeniami jego konsolidacji i przyszłego zagospodarowania. W związku z tym zasadne jest odstąpienie od wprowadzenia szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Formułując ustalenia planistyczne, biorąc pod uwagę ustalenia planów obowiązujących na części obszaru planu miejscowego, uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

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

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

Zagadnienia dotyczące potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone, z uwagi na fakt, że na całym obszarze objętym planem nie występują

tereny z powyższym przeznaczeniem. Ochrona gruntów leśnych została zapewniona w § 43, ustalając zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod las zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

W trakcie procedury planistycznej, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu wpłynęło 13 wniosków od osób prywatnych (część o tożsamej treści) oraz 11 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających, które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia. Tylko 1 wniosek – dotyczący zobowiązania inwestorów do budowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z większą liczbą miejsc parkingowych i garaży niż 1,2 miejsca parkingowego / 1 mieszkanie – został nieuwzględniony. W projekcie planu dla nowej zabudowy zakłada się realizację określonych wskaźników urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej wynikających ze Studium. Przedmiotowe wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku nr 438/2025 z dnia 12 czerwca 2025 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 30 czerwca 2025 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia.

W związku z przeznaczeniem gruntów leśnych lasów niepaństwowych o powierzchni 2,3320 ha na cele nieleśne, w dniu 3 września 2025 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Podlaskiej Izby Rolniczej, a następnie w dniu 30 września 2025 r. zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia ww. gruntów na cele nieleśne.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 października do 06 listopada 2025 r. został wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie do dnia 20 listopada 2025 r. wpłynęło 9 uwag rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 1044/25 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 03 grudnia 2025 r. Nie uwzględniono 3 uwag, 6 uwzględniono. Uwzględnione uwagi dotyczyły: zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem 6MW,U na minimum 30 %, w tym co najmniej 80 % wydzielenia wewnętrznego „ZP", umożliwienia lokalizacji zabudowy na częściach terenów oznaczonych symbolami 7MW,U i 8MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP", w tym przesunięcia obowiązujących linii zabudowy, dopuszczenia możliwości lokalizacji dróg wewnętrznych i miejsc do parkowania w odległości 4 m od osi istniejącego gazociągu na terenie oznaczonym symbolem 8MW,U, w wydzieleniu wewnętrznym „ZP", zwiększenia maksymalnej wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy z 2,0 do 2,2 na terenach oznaczonych symbolami 7MW,U i 8MW,U oraz uzupełnienia ustaleń dotyczących możliwości zagospodarowania terenów w przypadku przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV. W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia. Przyjęte uwagi nie naruszały interesów osób trzecich, nie wprowadzały dodatkowych ograniczeń i nie wywierały wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości, a poszerzały możliwości inwestycyjne, dlatego też ich uwzględnienie nie wymagało ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia planu do publicznego wglądu. Ponadto wprowadzono korekty redakcyjne, niemające wpływu na samą treść uchwały.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag:

Ad. pkt 1

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., przedmiotowy obszar oznaczony został jako MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Dodatkowo na całej jego szerokości wyznaczono

wspomagający system przyrodniczy, wchodzący w skład systemu przyrodniczego miasta. Na obszarach tych należy dążyć m.in. do kształtowania zabudowy o charakterze ekstensywnym, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej a także do zachowania istniejących wartości krajobrazu kulturowego. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności i wysokości (maksimum 2 kondygnacje nadziemne), a także tereny zieleni urządzonej i lasu, które pełnią istotną funkcję przyrodniczą i krajobrazową. Wprowadzenie zabudowy o wysokości dwukrotnie większej, tj. 16 m, prowadziłoby do nadmiernej dominacji nowej struktury nad istniejącym układem przestrzennym oraz do zaburzenia skali zabudowy w tej części osiedla. Ponadto w planach miejscowych ustala się maksymalną wartość tego parametru. Na omawianym obszarze planuje się wprowadzenie zabudowy w formie willi miejskich o wysokości do 11 m, która swoimi gabarytami nawiąże do parametrów istniejącej zabudowy. Takie rozwiązanie pozwala na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w kontekście istniejącej zabudowy jednorodzinnej, jednocześnie stanowiąc łagodne przejście z ekstensywnej do bardziej intensywnej zabudowy wielorodzinnej, zlokalizowanej w centralnej części obszaru objętego projektem planu. Przyjęta forma i wysokość zabudowy nie będzie również powodowała konfliktów sąsiedzkich między zabudową jednorodzinną a wielorodzinną, zapewniając właściwe relacje przestrzenne i funkcjonalne pomiędzy tymi strefami. O lokalizację zabudowy o wysokości uwzględniającej sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskowali mieszkańcy tego obszaru. Zróżnicowanie wysokości i intensywności zabudowy umożliwia czytelne wyznaczenie centrum nowo projektowanego osiedla oraz jego obrzeży o mniej intensywnym charakterze, co sprzyja zachowaniu spójnego i zrównoważonego ładu przestrzennego oraz właściwych powiązań krajobrazowych. Takie rozwiązanie jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, zgodnie z którym uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów.

Ad. pkt 2

Ustalenie w projekcie planu udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy z funkcją mieszkaniową jako maksimum 30 % jest zgodne z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, gdzie na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy dążyć do kształtowania zabudowy o charakterze ekstensywnym. Zabudowa w formie willi miejskich wpisuje się w te wytyczne. Na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki pomniejszone z uwagi na położenie, co przekłada się na przedział możliwy do zastosowania na poziomie 30 %. Zwiększenie tego wskaźnika do min. 40% byłoby sprzeczne z zapisami Studium w tym zakresie.

Ad. pkt 3

Maksymalna wartość wskaźnika 2,0 byłaby nieadekwatna do planowanej zabudowy w formie willi miejskich jako wolnostojących budynków o określonych gabarytach i wysokości do 11 m. Taka forma zabudowy harmonijnie będzie wpisywać się w otoczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowić łagodne przejście do bardziej intensywnej zabudowy wielorodzinnej, zachowując spójny ład przestrzenny.

W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Gen. N. Sulika i 42 Pułku Piechoty – etap I.

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

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku przedmiotowy obszar został wskazany jako opracowanie planistyczne w trakcie sporządzania, przewidziane do kontynuacji. Na podstawie opracowanej w marcu 2024 r. „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku", w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W § 7 ust. 4 oraz w § 14 ust. 2 pkt 1 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych i budynków użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Przedmiotowy plan miejscowy po zrealizowaniu (po około 10 latach) może przynieść ujemny bilans finansowy ok. (-) 69 538 177 zł. Koszty realizacji planu wynikają z założonej budowy dróg, realizacji celu publicznego i infrastruktury technicznej, nasadzenia projektowanych szpalerów drzew, wykupu terenów, które przewyższą prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości, opłat planistycznych, sprzedaży nieruchomości gminnych oraz podatków od czynności cywilnoprawnych. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Gen. N. Sulika i 42 Pułku Piechoty – etap I.”.

Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

1) ustalenia wysokości zabudowy na minimum 16 m na terenie oznaczonym symbolem 6MW,U;

2) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na minimum 40 % na terenie oznaczonym symbolem 6MW,U;

3) zwiększenia maksymalnej wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy z 0,9 do 2,0 na terenie oznaczonym symbolem 6MW,U.