



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 12 grudnia 2018 r.

Poz. 5075

### UCHWAŁA NR II/9/18 RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 29 listopada 2018 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwala się, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. oraz Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. oraz Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 7,78 ha położony pomiędzy ulicami: Ciepłą, Ogrodową, Sienkiewicza i Jurowiecką w Białymstoku.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok.

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

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć eksponowaną część budynku położona na zamknięciu osi lub w narożniku zabudowy, wymagającą zaakcentowania i wyróżnienia szczególną formą, detalem architektonicznym oraz rozwiązaniami materiałowymi;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349 i 1432.

- 2) banerze reklamowym (transparencie) – należy przez to rozumieć tablicę reklamową tekstylną lub wykonaną z tworzywa sztucznego;
- 3) budynkach niezabytkowych objętych ochroną – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 4) 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);
- 5) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 6) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem – ich rozmieszczenie wskazano na rysunku planu;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 8) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 9) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 12) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 13) 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;
- 14) literniczo-graficznej formie przestrzennej – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie liter przestrzennych (3d) lub innych elementów graficznych, z możliwością ich podświetlenia, umieszczane na ścianach budynków, o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m lub w formie wolno stojącej;
- 15) neonie – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie ażurowego urządzenia świetlnego ( rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej, o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m;
- 16) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 17) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 18) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 19) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

- 20) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 21) reklamie typu „semafor” – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 22) retencji wodnej – 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, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 23) SIMB – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białostok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m. in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 24) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 25) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 do 1,6 m i całkowitej wysokości nie przekraczającej 4,7 m, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 26) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 27) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 28) 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;
- 29) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, 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;
- 30) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 31) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale 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 obowiązujące oraz linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń 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 nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - f) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - g) wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków istniejących - o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - h) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - i) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, miejsc postojowych i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz oznaczenia dominant i akcentów architektonicznych, budynków wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną planistyczną.

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

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

- 1) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) U – zabudowa usługowa;
- 3) UOS – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego;
- 4) KD – drogi publiczne;
- 5) KDW – drogi wewnętrzne;
- 6) ZP – zieleń urządzona.

2. Symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym – 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. Obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej.

2. Minimalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków położonych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 17 ust. 1.

3. Minimalna wysokość, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy wiatrołapów, łączników, dopuszczonych obiektów tymczasowych, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz budynków, o których mowa w § 14 i § 15.

4. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi dotyczą części frontowej budynku, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

5. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu, z możliwością remontu i przebudowy.

6. Na obszarze objętym planem dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację podziemną.

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

8. Ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wskazanych orientacyjnie na rysunku planu ciągów pieszych o szerokości minimum 3 m, w sposób uwzględniający:

- 1) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego;
- 2) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- stonowaną, 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 rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,

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

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami ust. 2,

d) wyróżnienie miejsc lokalizacji akcentów architektonicznych wskazanych na rysunku planu np. formą architektoniczną lub zastosowanym materiałem;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji, a w przypadku usług oświaty i żłobków na maksimum 20 % powierzchni elewacji;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków, z zastrzeżeniem § 14 i § 15, 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 ujednoczenia kompozycji:

a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji w rejonie wejścia do lokalu,

b) wielkości i podziałów witryn.

3. Zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, t.j. urządzeń i instalacji służących do wentylacji, klimatyzacji, pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych – na elewacjach i dachach budynków od strony przestrzeni publicznych.

**§ 8. 1.** W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu;

2) dopuszcza się:

a) grodzenie:

- zapleczy budynków usługowych,
- terenów 1MW,U i 2MW,U,
- istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- terenów usług oświaty, opieki zdrowotnej i żłobków oraz usług z zakresu kultu religijnego,
- placu budowy – stosowane wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;

b) wymianę oraz remonty istniejących ogrodzeń;

3) zakazuje się:

- a) stosowania ogrodzeń pełnych, murów oraz prefabrykowanych przeseł żelbetowych i betonowych,
- b) grodzenia terenów niewymienionych w pkt 2.

2. W odniesieniu do wydzielenia (ogrodzeń) sezonowych ogródków gastronomicznych mają zastosowanie przepisy § 18 pkt 2 lit. a i b.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

1) na ścianach budynków – zgodnie z ustaleniami ust. 2;

2) na obiektach tymczasowych oraz obiektach małej architektury – zgodnie z ustaleniami ust. 3 i 4;

3) jako wolno stojących – zgodnie z ustaleniami ust. 5;

2. Dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na ścianach budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w formie:

1) szyldów, literniczo-graficznej formy przestrzennej lub neonu o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>:

a) montowanych płasko na ścianie budynku w rejonie głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) oraz przejść i przejazdów bramowych,

b) o formie i wymiarach ujednoczonych w obrębie poszczególnych budynków;

2) szyldów, literniczo-graficznej formy przestrzennej lub neonu o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m<sup>2</sup> łącznie:

a) montowanych płasko na ścianie budynku w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji),

b) o wysięgu od lica budynku maksimum 0,15 m,

c) z utrzymaniem jednakowej wysokości szyldów oraz ich powierzchni ekspozycyjnej w obrębie poszczególnych budynków;

3) szyldów typu „semafor”:

a) o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m<sup>2</sup> łącznie,

b) montowanych w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,7 m i nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji),

c) nie więcej niż jeden „semafor” w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest działalność,

- d) o indywidualnych rozwiązaniach materiałowych i formie – w szczególności metaloplastyki lub neonów;
- 4) reklamy remontowo-budowlanej:
- a) o powierzchni reklamowej nie większej niż 10 % powierzchni elewacji,
  - b) odwzorowującej przesłoniętą elewację – w przypadku reklamy remonowo-budowlanej na budynkach wpisanych do rejestru zabytków.
3. Na kioskach dopuszcza się umieszczanie:
- 1) tablic reklamowych – montowanych na ścianach kiosku:
    - a) o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie,
    - b) o łącznej powierzchni nie większej niż 15 % powierzchni ścian kiosku,
    - c) o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m;
  - 2) tablice reklamowej, neonu lub literniczo - graficznej formy przestrzennej – montowanych na attyce:
    - a) o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m<sup>2</sup> włącznie,
    - b) o wysokości nie przekraczającej wysokości attyki,
    - c) nie więcej niż jedna tablica, neon lub literniczo-graficzna forma przestrzenna na attyce;
  - 3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachu i powyżej attyki kiosku.
4. Na ścianach wiat przystanków komunikacji miejskiej:
- 1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych tablic reklamowych formatu małego (o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie), o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m;
  - 2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na dachu wiaty.
5. W zakresie umieszczania wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych:
- 1) dopuszcza się lokalizację wolno stojących:
    - a) urządzeń reklamowych – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych w przestrzeniach publicznych,
    - b) szyldów (w tym w postaci literniczo-graficznych form przestrzennych):
      - o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie,
      - na terenach zabudowy usługowej – nie więcej niż jeden szyld na działce, na której prowadzona jest działalność;
  - 2) ustala się minimalną odległość wolno stojących urządzeń reklamowych:
    - a) od krawężników jezdni – na 2,5 m,
    - b) od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni) – na 20 m.
6. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:
- 1) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
    - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie,
    - b) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
    - c) na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – z wyjątkiem szyldów i reklamy remontowo-budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2 lit. b,
    - d) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach,
    - e) na ogrodzeniach,
    - f) w formie banerów reklamowych (transparentów),

- g) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 2) przesłaniania tablicami i urządzeniami reklamowymi:
- a) okien, witryn, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego w tym m. in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych,
- b) charakterystycznych widoków na obiekty zabytkowe.

## **Rozdział 2**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu**

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

- 1) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji:
- a) w przypadku wycinki drzew, co najmniej 2 drzewa za 1 wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej, na której jest ona wykonywana – nie dotyczy parkingów wielopoziomowych,
- b) co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie – nie dotyczy parkingów w drogach publicznych, parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz urządzonych na budynkach i dachach;
- 2) w pasach drogowych ulic – stosowanie gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W zakresie ochrony istniejącego drzewostanu – wskazanych do zachowania gatunków drzew, tj. lipy, klonu (z wyjątkiem klonu jesionolistnego) i jesionu:

- 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 ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

3. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) ustala się:
- a) zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
- b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów pieszych i placów) z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych, w tym istniejących i projektowanych ciągów pieszych,
- c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) terenowych urządzeń sportowych,
- c) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
- e) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
- f) sieci i elementów infrastruktury technicznej takich, jak np. stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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



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

- 1) na całym obszarze objętym planem – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, z zastrzeżeniem pkt 2 i ust. 2;
  - 2) na terenie usług z zakresu oświaty (wydzielonych w ramach terenu o symbolu U) – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Na terenie o symbolu 5UOS dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

### **Rozdział 3**

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

**§ 13. 1.** Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest kamienica przy ul. Ogrodowej 2, mur., 1930-1932, wpisana do rejestru zabytków na podstawie decyzji WKZ nr Kl.WKZ-5340/19/84 z dn. 30.11.1984 r., nr rej. 580., oznaczona odpowiednio na rysunku planu.

2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

**§ 14. 1.** Obejmuje się ochroną następujące budynki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) kamienica przy ul. Ciepłej 4;
- 2) kamienica przy ul. Ciepłej 8;
- 3) budynek przy ul. Sienkiewicza 53/1 (dawna Ubezpieczalnia Społeczna).

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zachowanie:
  - a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych – z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
  - b) szerokości elewacji frontowej,
  - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
  - d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;
- 2) dopuszcza się:
  - a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,
  - b) rozbudowę budynków z zastosowaniem:
    - typu dachu i nachylenia połaci dachowych – jak w budynku istniejącym, z kalenicą nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego,
    - podziałów elewacji, układu otworów okiennych i ich podziałów - jak w budynku istniejącym,
    - współczesnych materiałów wykończenia elewacji;
- 3) zakazuje się:
  - a) nadbudowy budynków – z wyjątkiem budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3,
  - b) docieplania budynków z zewnątrz,
  - c) zabudowy balkonów i loggi.

3. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

**§ 15. 1.** Obejmuje się ochroną budynek niezabytkowy – kamienicę przy ul. Jurowieckiej 24, obecnie kaplica Kościoła Adwentystów Dnia Siódmego, mur., pocz. XX w., oznaczony odpowiednio na rysunku planu – z zastrzeżeniem ust. 3.

2. W odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) zachowanie wysokości istniejącego budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej, formy dachu i nachylenia połaci dachowych,
- b) utrzymanie kompozycji elewacji oraz detalu i formy balkonu,
- c) zachowanie rozmieszczenia, formy oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych;

2) dopuszcza się:

- a) docieplenie budynku z zewnątrz pod warunkiem utrzymania rozróżnienia elewacji oraz detalu architektonicznego,
- b) funkcjonalne powiązanie i wkomponowanie w projektowaną zabudowę oraz jego rozbudowę i nadbudowę:
  - o współczesnej formie architektonicznej, nawiązującej układem i podziałami do elewacji budynku istniejącego,
  - z wyróżnieniem nowej zabudowy materiałem.

3. W przypadku zmiany formy ochrony budynku, o którym mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

**§ 16.** 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**

**§ 17. 1.** Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne;
- 2) część terenu 4MW,U wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP” przeznaczona pod plac z zielenią urządzoną;
- 3) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi dróg publicznych – nie dotyczy terenów o symbolach: 1MW,U oraz 2MW,U.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów systemu oznakowania SIMB,
- b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
- c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych, tymczasowych instalacji przestrzennych itp.,
- d) sezonowych ogródków gastronomicznych,
- e) słupów ogłoszeniowo–reklamowych,
- f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych) – w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- h) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania;

2) zakazuje się:

- a) budowy budynków,

- b) grodzenia terenów,
- c) lokalizacji obiektów tymczasowych niewymienionych w pkt 1.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące części terenu 4MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP”, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zostały określone w § 39.

4. Ustala się zagospodarowanie fragmentów terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, z uwzględnieniem:

- 1) powiązań z zagospodarowaniem sąsiadujących przestrzeni publicznych poprzez:
  - a) ujednoczenie lub zharmonizowanie materiału nawierzchni,
  - b) dostosowanie poziomu ukształtowania terenu;
- 2) kształtowanie z udziałem nawierzchni utwardzonych, zieleni urządzonej oraz małej architektury;
- 3) budowy schodów zewnętrznych, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych w rejonie wejść do lokali usługowych zlokalizowanych w położonych w sąsiedztwie budynkach – zgodnie z § 7 ust. 2.

**§ 18.** W zakresie aranżacji, wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w § 17 ust. 1:
    - z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
    - w odległości od jezdni nie mniejszej niż 0,5 m,
    - w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu,
  - b) stosowanie na terenie ogródka parasoli o ujednoczonym kształcie i kolorystyce;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację:
    - tymczasowych rozbieralnych podestów,
    - ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem do wysokości 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
  - b) umieszczanie:
    - na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowane logo nie przekroczy 15 % powierzchni przęsła,
    - napisów lub znaków firmowych sponsorów ogródków gastronomicznych wyłącznie na lambrekinach parasoli;
- 3) zakazuje się:
  - a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
  - b) stosowania zadaszeń w formie innej niż parasol.

## **Rozdział 5**

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

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

## **Rozdział 6**

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

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

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

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

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

## **Rozdział 7**

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

**§ 21.** Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 196 m n.p.m.

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

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
  - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
  - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
  - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielarni zwłok;
- 4) garaży typu „blaszak”;
- 5) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
  - a) obiektów, o których mowa w § 10 ust. 3 oraz § 17 ust. 2 pkt 1,
  - b) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 18.

**§ 23.** 1. Ustala się 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;
- 4) dla kabli elektroenergetycznych nN i SN 15kV – 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV – 5,0 m (obustronnie od osi sieci).

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

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

- 1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP – w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z istniejącej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nieprzekraczającym 800 m, zlokalizowanej przy ul. Ciepłej 21 (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejące syreny alarmowe o zasięgu słyszalności min. 300 m, zlokalizowane przy ul. Ciepłej 13 i ul. Sienkiewicza 28 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Fabryczną, Ogrodową, Sienkiewicza i Ciepłą;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

**§ 25.** Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

## **Rozdział 8**

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

**§ 26.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-Z (ul. Sienkiewicza), 2KD-L (ul. Fabryczna), 3KD-L (ul. Ciepła), 4KD-L (ul. Ogrodowa), 5KD-D przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-Z;
- 2) ulice układu obsługującego: 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-D.

3. Ustala się przebieg tras publicznego transportu zbiorowego ulicami układu podstawowego.

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

- 1) 1KD-Z – ulica zbiorcza z jezdnią 2x2 pasy ruchu;
- 2) 2KD-L – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu, z miejscami postojowymi w liniach rozgraniczających;
- 3) 3KD-L – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 4) 4KD-L – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 5) 5KD-D – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

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

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

**§ 27.** 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe lokali w istniejących budynkach);
- 2) zabudowa usługowa:

- a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - e) opieka zdrowotna - 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) teatry i kina – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc,
  - g) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - h) szkoły wyższe – 10 miejsc postojowych na 100 studentów i 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - i) opieka/pomoc społeczna – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika.

3. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.

## **Rozdział 9**

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

**§ 28.** W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację 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) przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, w zakresie ograniczonym infrastrukturą sąsiadującą (istniejącą i projektowaną), pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia 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) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- f) 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 objętych ustaleniami planu.

**§ 29.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

## 1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
  - b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich magistralnych sieci wodociągowych w rejonie ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Ogrodowej (4KD-L) i wodociągowych sieci rozdzielczych w ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu), Ogrodowej (4KD-L), ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Sienkiewicza (1KD-Z) oraz z innych istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

**§ 30.** W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

## 1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
  - b) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem do kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego wzdłuż w ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu) i do kanalizacji sanitarnej ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Sienkiewicza (1KD-Z) oraz do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

**§ 31.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

## 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,
  - b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej i drenażowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do kolektora kanalizacji deszczowej zlokalizowanego wzdłuż w ul. Jurowieckiej (poza zakresem planu) i do kanalizacji deszczowej ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Fabrycznej (2KD-L), ul. Sienkiewicza (1KD-Z) oraz innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich kanalizacji deszczowych w sąsiednich ulicach,
  - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

**§ 32.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

## 1) ustala się:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
  - b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. Ciepłej (3KD-L), ul. Ogrodowej (4KD-L) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,
  - c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowane wzdłuż rzeki Białej (poza zakresem planu);
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
- a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
  - b) wykorzystania energii elektrycznej,
  - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;
- 3) dopuszcza się korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii;

## 4) zakazuje się lokalizacji:

- a) wolno stojących, nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne,
- b) nowych źródeł ciepła spalających paliwa stałe.

**§ 33.** W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

## 1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

## 2) dopuszcza się:

- a) stosowanie gazów opałowych z uwzględnieniem § 32 pkt 4,
- b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

**§ 34.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

## 1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej WN/SN RPZ-3 i GPZ-1 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 wewnętrznych Nr 42, 1729, 854 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców na obszarze objętym planem ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

## 2) dopuszcza się:

- a) przebudowę, przeniesienie bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

**§ 35.** 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) w zakresie łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach;

## 2. Zakazuje się masztów i wież:

- a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),



- b) umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei 1KD-Z ul. Sienkiewicza oraz ul. Jurowieckiej (poza granicami planu).

## Rozdział 10

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

§ 36. 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

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, usługi ustala się co najmniej w parterze budynków.

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 % ,

b) intensywność zabudowy, z uwzględnieniem § 6 ust. 6 – minimum 1,5, maksimum 2,8,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy – typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe:

- dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z § 27 ust. 2,

- dla pozostałych budynków – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) kształtowanie ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu – zgodnie z § 6 ust. 8.

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;

2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, usługi ustala się co najmniej w parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynków położonych bezpośrednio w pierzei ul. Jurowieckiej.

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 80 %,

b) intensywność zabudowy – od 3,0 do 6,5 – z uwzględnieniem § 6 ust. 6,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1” – maksimum do rzędnej 154,5 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A2” – maksimum do rzędnej 157,5 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B1” – maksimum do rzędnej 147,5 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B2” – maksimum do rzędnej 150,5 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1” – maksimum do rzędnej 160,0 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C2” – maksimum do rzędnej 163,0 m n.p.m.,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zabudowę wzdłuż ulicy Jurowieckiej – w formie pierzejowej;

4) kształtowanie ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu – zgodnie z § 6 ust. 8.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

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).

**§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego część terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP” przeznacza się pod plac z zielenią urządzoną.

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 80 %,

b) intensywność zabudowy – od 3,0 do 6,5 – z uwzględnieniem § 6 ust. 6,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 15 %,

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP” – minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum do rzędnej 155,0 m n.p.m.,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum do rzędnej 152,5 m n.p.m.,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „KPL,ZP” z uwzględnieniem:

a) zieleni urządzonej w zróżnicowanych formach roślinności,

b) nawierzchni utwardzonych – w powiązaniu z zagospodarowaniem sąsiednich terenów, w tym przyległych przestrzeni publicznych,

c) obiektów małej architektury, oświetlenia oraz murków, rzeźb, fontann itp.;

4) kształtowanie ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu – zgodnie z § 6 ust. 8.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek.

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).

**§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5UOS przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoneą.****

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

a) usługi z zakresu zamieszkania zbiorowego – budynek plebanii,

b) inne usługi i obiekty, 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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,5 – z uwzględnieniem § 6 ust. 6,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %,

d) wysokość budynków:

- kościoła – istniejąca,

- pozostałych – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie i wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°,

- w przypadku rozbudowy – typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 2;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) budynek kościoła – jako lokalną dominantę urbanistyczną;

4) zagospodarowanie otoczenia kościoła w powiązaniu z zagospodarowaniem otaczających przestrzeni publicznych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na czas trwania uroczystości religijnych i związanych z działalnością duszpasterską.

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).

**§ 41.1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6MW,U** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, usługi ustala się co najmniej w parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynków położonych w pierzei ul. Fabrycznej.

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy – od 0,5 do 2,8 – z uwzględnieniem § 6 ust. 6,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków – minimum 12 m, maksimum 18 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) kształtowanie ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu – zgodnie z § 6 ust. 8.

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

1) sytuowanie budynków po granicy działek;

2) zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” w formie parkingu – w połączeniu z parkingiem istniejącym na terenie 5UOS,E.

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 **7MW,U** przeznaczona się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, usługi ustala się co najmniej w parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynków położonych w pierzei ul. Jurowieckiej i Fabrycznej.

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 80 %,

b) intensywność zabudowy – od 1,5 do 6,5 – z uwzględnieniem § 6 ust. 6,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 15 %,

d) wysokość budynków, z uwzględnieniem ustaleń pkt 4 i 5:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 16 m, maksimum 25 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 30 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 21 m,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D” – maksimum 35 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zabudowę lokalizowaną wzdłuż ulic: Fabrycznej, Jurowieckiej i Sienkiewicza – w formie pierzejowej;

4) kształtowanie zabudowy na części terenu wyznaczonej wydzieleniem wewnętrznym „D” (orientacyjnie wskazanego na rysunku planu akcentem architektonicznym) – z uwzględnieniem eksponowanej lokalizacji na zamknięciu osi ulicy Warszawskiej;

5) kształtowanie ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu – zgodnie z § 6 ust. 8.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek – z wyjątkiem granic działek położonych w linii rozgraniczającej terenu na odcinku a-b-c.

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).

**§ 43.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MW,U przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, usługi ustala się co najmniej w parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynków położonych w pierzei (1KD-Z) ul. Sienkiewicza i ul. Ogrodowej (4KD-L) – nie dotyczy budynku przy ul. Ogrodowej 2.

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 w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy – z uwzględnieniem § 6 ust. 6:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – od 1,5 do 5,3,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – od 0,3 do 0,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 12 m, maksimum 21 m – z zastrzeżeniem pkt 4,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 16 m,

e) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy – typ dachu i kąt nachylenia połaci dachowych jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 27 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) zabudowę lokalizowaną wzdłuż ulicy Sienkiewicza – w formie pierzejowej;

4) kształtowanie zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” z uwzględnieniem:

a) cofnięcia kondygnacji nadziemnych realizowanych powyżej wysokości 16 m (tj. powyżej piątej kondygnacji nadziemnej) względem niższych kondygnacji o co najmniej 3 m – od strony ulic Sienkiewicza i Ogrodowej oraz od strony linii rozgraniczającej terenu na odcinku d-e-f-g-h;

b) kontynuacji gzymsu istniejącego budynku przy ul. Sienkiewicza 55A.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek – z wyjątkiem granic działek położonych w linii rozgraniczającej terenu na odcinku d-e-f-g-h.

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

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 45.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwały Rady Miejskiej Białegostoku:

1) Nr XLV/523/05 z dnia 25 lipca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli: Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (w rejonie ulic: Jurowieckiej, Warszawskiej, Ogrodowej i Nowogródzkiej) (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 191, poz. 2176, z 2008 r. Nr 153, poz. 1488, z 2016 r. poz. 4933 i 4935);

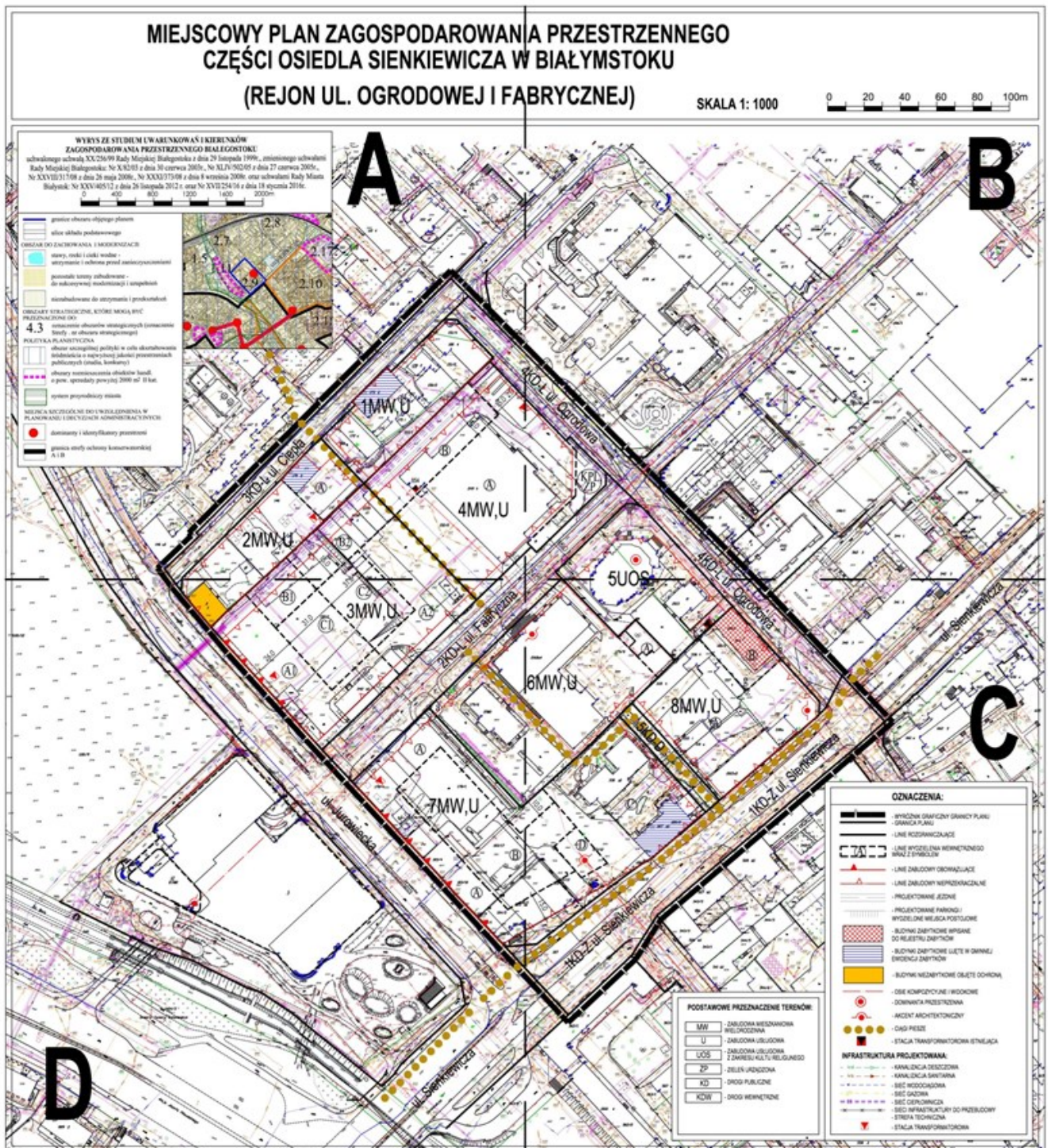
2) Nr LXII/763/06 z dnia 23 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Sienkiewicza i Bojary w Białymstoku (rejon ulic Jurowieckiej, Sienkiewicza, Warszawskiej, Pałacowej, Al. J. Piłsudskiego i Fabrycznej) (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 279 poz. 2788, z 2015 r. poz. 2).

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

**Przewodniczący Rady**  
***Lukasz Prokorym***



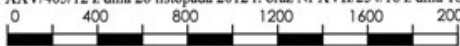
**Załącznik Nr 1** do uchwały Nr II/9/18  
Rady Miasta Białystok  
z dnia 29 listopada 2018 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA CZĘŚCI OSIEDLA SIENKIEWICZA W (REJON UL. OGRODOWEJ I FA)

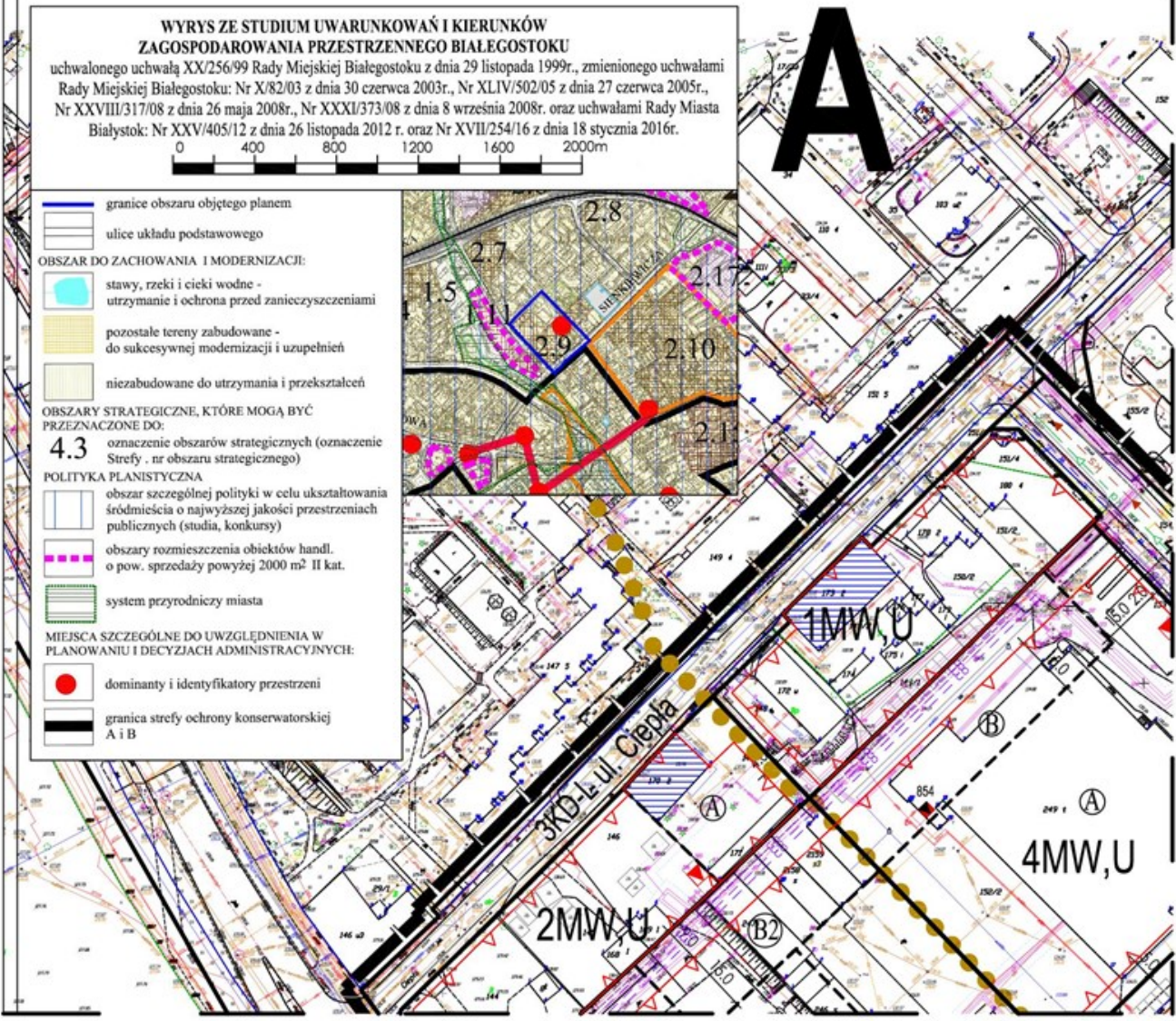
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁEGOSTOKU**  
uchwalonego uchwałą XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999r., zmienionego uchwałami  
Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005r.,  
Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008r. oraz uchwałami Rady Miasta  
Białystok: Nr XXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. oraz Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016r.



- granice obszaru objętego planem
- ulice układu podstawowego
- OBSZAR DO ZACHOWANIA I MODERNIZACJI:**
  - stawy, rzeki i ciekły wodne - utrzymanie i ochrona przed zanieczyszczeniami
  - pozostałe tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień
  - niezabudowane do utrzymania i przekształceń
- OBSZARY STRATEGICZNE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE DO:**
  - 4.3** oznaczenie obszarów strategicznych (oznaczenie Strefy - nr obszaru strategicznego)
- POLITYKA PLANISTYCZNA**
  - obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania środowiska o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych (studia, konkursy)
  - obszary rozmieszczenia obiektów handl. o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> II kat.
  - system przyrodniczy miasta
- MIEJSCA SZCZEGÓLNE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANOWANIU I DECYZJACH ADMINISTRACYJNYCH:**
  - dominanty i identyfikatory przestrzeni
  - granica strefy ochrony konserwatorskiej A i B



# A



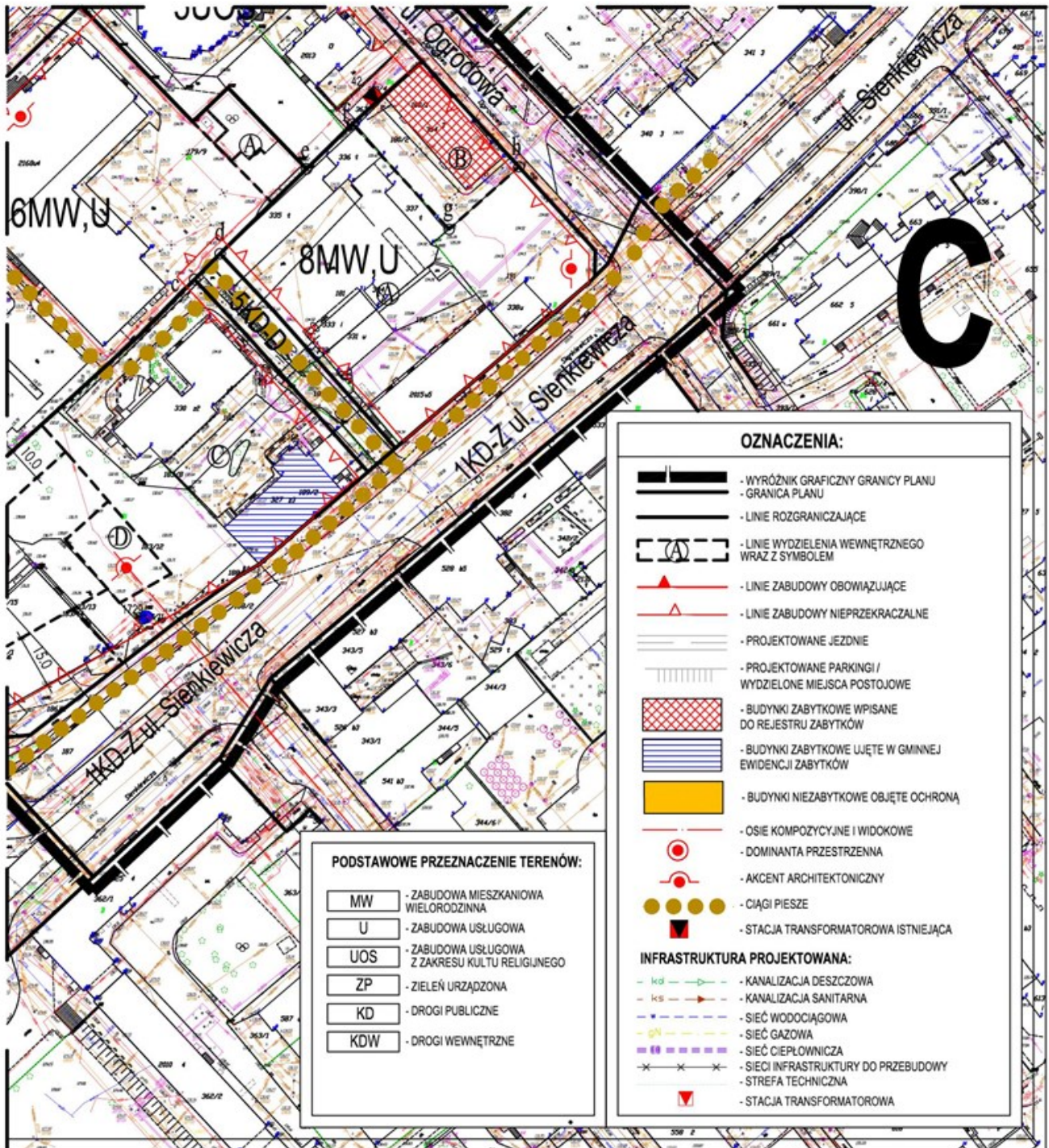


# A PRZESTRZENNEGO W BIAŁYMSTOKU BRYCZNEJ)

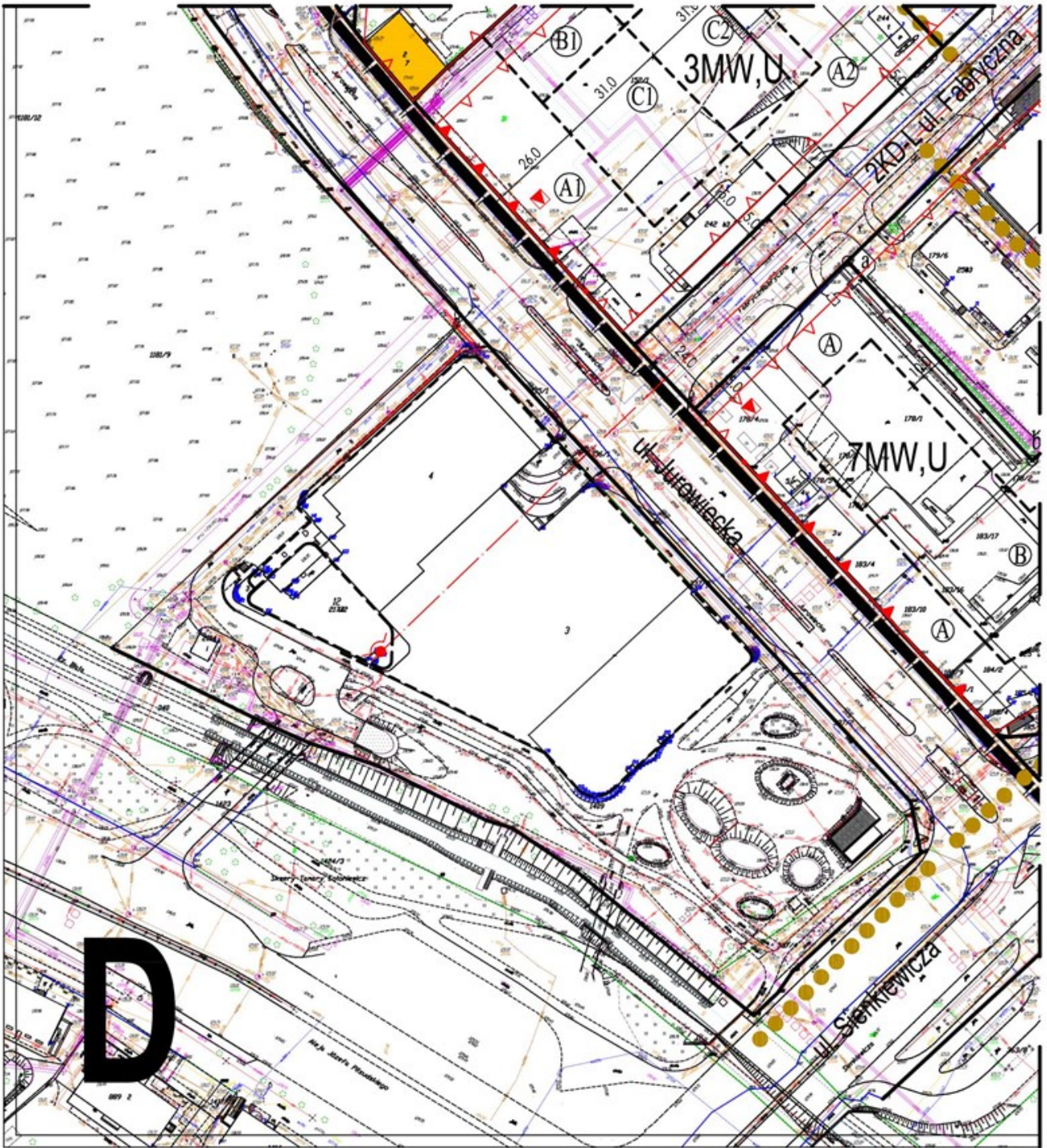
SKALA 1: 1000











**Załącznik Nr 2** do uchwały Nr II/9/18

Rady Miasta Białystok

z dnia 29 listopada 2018 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), rozstrzyga się, co następuje:

**I. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:**

- 1) usunięcia z projektu planu ciągów pieszych, drogi wewnętrznej oraz terenu placu z zielenią urządzoną i włączenia tych terenów do terenów 3MW,U i 4MW,U, z kontynuacją pierzei ulic Fabrycznej i Ogrodowej;
- 2) zwiększenia na terenie 7MW,U wskaźnika intensywności zabudowy do 6,5;
- 3) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenach 3MW,U i 4MW,U do maksimum 10;
- 4) zmniejszenia na terenie 7MW,U minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną do 10 %;
- 5) zmniejszenia na terenach 3MW,U i 4MW,U wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną z 20 % na 10 %.

**II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:**

- 1) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków do 55 m na częściach terenu 7MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, „B”, „D” i części terenu „C” oraz likwidacji linii wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolami;
- 2) wprowadzenia do słowniczka terminu: „wskaźnik intensywności zabudowy” oraz wyjaśnienia pojęcia;
- 3) ustalenia na terenie 7MW,U nieprzekraczalnej linii zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy Fabrycznej;
- 4) ustalenia na terenie 7MW,U linii wydzielenia wewnętrznego „B” po granicy działek w linii a-b-c;
- 5) ustalenia dla terenu 7MW,U stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na 0 %;
- 6) zmniejszenia wymaganych wskaźników miejsc parkingowych na działkach numer geod. 145 i 146 przy ul. Ciepłej 2 i 2/1;
- 7) zmniejszenia szerokości chodnika w ul. Ciepłej do maksymalnie 4,0 m;
- 8) ustalenia na terenach 3MW,U i 4MW,U wysokości budynków do 30 m;
- 9) dopuszczenia na terenach 3MW,U i 4MW,U podwyższenia wysokości zabudowy do 45 m w odległości 3 m od pierzei ulic Jurowieckiej, Fabrycznej i Ogrodowej;
- 10) sposobu pomiaru wysokości budynków: od rzędnej istniejącego chodnika przylegającego do nieruchomości do rzędnej wierzchu pokrycia dachowego;
- 11) zmniejszenia dla terenów 3MW,U i 4MW,U stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30 % na 10 %;
- 12) usunięcia z § 6 ustaleń ustępu 6 ograniczających liczbę kondygnacji podziemnych do jednej;
- 13) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną na terenie 7MW,U z 15 % na 10 %;

- 14) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 7MW,U do maksimum 8,5 lub wprowadzenia zapisu „intensywność kondygnacji nadziemnych”;
- 15) zwiększenia powierzchni zabudowy na terenie 7MW,U do maksimum 85 %;
- 16) zwiększenia wysokości zabudowy na terenie 7MW,U do 55 m oraz likwidacji linii wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolami;
- 17) zwiększenia maksymalnej liczby kondygnacji podziemnych na terenie 7MW,U do dwóch;
- 18) dopuszczenia na terenie 7MW,U lokalizacji urządzeń technicznych na dachach od strony przestrzeni publicznych tylko wówczas, gdy urządzenia te są od przestrzeni publicznych osłonięte przegrodami maskującymi;
- 19) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 7MW,U na linię rozgraniczającą ulicy Fabrycznej.

**Załącznik Nr 3** do uchwały Nr II/9/18

Rady Miasta Białystok

z dnia 29 listopada 2018 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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.