

UCHWAŁA NR XXIX/333/08
RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU

z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493; Nr 80, poz. 541; Nr 191, poz. 1374) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY

OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999r., zmienionym uchwałą Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003r., uchwałą Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005r., uchwałą Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005r. oraz uchwałą Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 264ha ograniczony od północy korytem rzeki Supraśl i granicą miasta Białegostoku, od południa ul. Gen. S. Maczka, od zachodu zabudową kompleksu centrum handlowego i oczyszczalni ścieków, od wschodu - linią ogrodów i gruntów rolnych Zawad.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze, pod funkcje ustalone w planie, 31,1643ha gruntów rolnych, w tym:

- 1) na podstawie zgody wyrażonej przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją Nr GZ.tr.057-602-271/08 z dnia 10 czerwca 2008 r. 4,6877ha gruntów rolnych klas III;
- 2) na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr GRM.III.7230-71/07/08 z dnia 16 stycznia 2008 r. 14,9323ha gruntów rolnych klas IV, decyzją Nr GRM.III.7230-5/08 z dnia 03 marca 2008 r. 6,5709ha gruntów rolnych o glebach pochodzenia organicznego, sklasyfikowanych jako łąka klasy LV, decyzją Nr DMG.III.7230-28R/08 z dnia 13 maja 2008 r. 0,1754ha gruntów rolnych klas IV oraz decyzją Nr DMG.III.7230-28Ls/08 z dnia 13 maja 2008 r. 0,0155ha gruntów leśnych.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 - zawierający sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - zawierający sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok.

§ 4. Jako podstawowe cele planu przyjęto:

- 1) konieczność ochrony pradoliny rzeki Supraśl i ujściowego odcinka rzeki Białej, jako obszaru głównego systemu ekologicznego miasta, przed zmianą funkcji i niepożądaną zabudową oraz zagospodarowaniem terenu niezgodnym z zasadami określonymi w studium dla obszarów systemu przyrodniczego miasta;
- 2) konieczność ochrony zasobów wodnych przed degradacją;
- 3) utrzymanie obecnych, głównie rolniczych - proekologicznych form zagospodarowania terenu poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów wyłączonych z zabudowy,
 - b) ustalenie maksymalnego zasięgu zabudowy i zainwestowania w odniesieniu do dolin rzecznych na jej obrzeżach.

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

- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i drogi publiczne;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nowego budynku lub nowej części budynku rozbudowywanego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki; ustalenia te nie dotyczą:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy,
 - c) przedsionków, wiatrołapów, zadaszeń,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, gzyms, klatka schodowa loggia, okap, pilaster, wykusz, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5m poza lico budynku,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) zadaszeń lokalizowanych przy wjazdach na określony teren;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **zabudowie usługowej, usługach** - należy przez to rozumieć obiekty, w których wykonywane są wszelkie czynności związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, mającej charakter świadczeń na rzecz innych osób, niepolegającej na wytwarzaniu dóbr materialnych na skalę seryjną; w ramach usług dopuszcza się wytwórczość drobną tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego, np.: salon

krawiecki szyjący na zamówienie, zakład szewski szyjący obuwie na miarę, pracownia jubilerska, itp.;

- 5) **elewacjach uprzywilejowanych** - należy przez to rozumieć elewacje od strony przestrzeni publicznych (ulice, place) wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych; od strony tych elewacji wyklucza się realizację funkcji zapleczowych i dostawczych;
- 6) **renaturalizacja rzeki** - działania mające na celu poprawę i odtworzenie pierwotnych cech ekosystemu wód płynących poprzez zabiegi techniczne;
- 7) **strefie ochronnej** - należy przez to rozumieć teren, na którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych:
 - a) w przypadku sieci infrastruktury technicznej - przez strefę ochronną należy rozumieć pas terenu zlokalizowany wzdłuż sieci, o szerokości określonej od osi sieci,
 - b) w przypadku innych obiektów budowlanych - strefa ochronna zlokalizowana jest wokół obiektu, w odległości określonej od najdalej wysuniętych krawędzi zewnętrznych;
- 8) **jednostce koordynującej usytuowanie projektowanych sieci** - należy przez to rozumieć jednostkę wyznaczoną w przepisach odrębnych przez właściwy organ w celu koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;
- 9) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) **terenowych urządzeniach sportowych** - należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe i podobne obiekty sportowe usytuowane na wolnym powietrzu;
- 11) **terenach zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny pokryte trwale roślinnością drzewiastą, krzewami, pnączami, roślinami okrywowymi lub trawą, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 12) **terenach zieleni naturalnej** - należy przez to rozumieć zespoły zieleni powstałe na naturalnych siedliskach, w wyniku sukcesji rekreatywnej terenów porolnych i nieużytków, bez ingerencji człowieka w ich obecny kształt i skład gatunkowy;
- 13) **terenach zalewowych** - należy przez to rozumieć tereny tarasów zalewowych dolin rzecznych, ograniczone naturalnymi brzegami, nasypami dróg i budowli, pokryte zielenią lub grupami zieleni, pełniące funkcje polderów, przeznaczone do zalania w przypadku wysokich stanów wód i urządzone w taki sposób, aby zminimalizować ryzyko zagrożeń zalania terenów sąsiednich i na odcinkach położonych niżej w dolinie rzeki.

DZIAŁ II

USTALENIA PLANU

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów. Parametry, wskaźniki kształtowania i intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 6. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U,UC,ZP,ZZ,E** przeznacza się do zagospodarowania jako **tereny usług** związanych z **obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m** i **zieleni urządzonej na terenach zalewowych**.

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

- 1) teren należy zagospodarować kompleksowo jako jeden obszar inwestycyjny;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić położenie na tarasie zalewowym doliny rzeki Białej, stanowiącej obszar głównego ciągu ekologicznego miasta, z uwzględnieniem zapisów zawartych w rozdziale 3 i rozdziale 6;
- 3) dopuszcza się następujące formy zagospodarowania terenu: zieleni urządzonej niska, terenowe obiekty związane z handlem tj. place wystawiennicze i ekspozycyjne, terenowe urządzenia sportowe;
- 4) lokalizację obiektów budowlanych dopuszcza się wyłącznie na terenie wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną na 80%;
- 6) nakazuje się podniesienie rzędnej terenu, wyłącznie dla parkingów, dojazdów i placów manewrowych, maksymalnie do wysokości 117,5m n.p.m.;
- 7) w ramach podnoszenia rzędnej terenu inwestycji należy stosować grunty uszczelniające podłoże lub inne skuteczne zabezpieczenia wód podziemnych;
- 8) ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie obiektów niepodpiwniczonych o obowiązującej wysokości jednej kondygnacji nadziemnej;
- 9) forma architektoniczna obiektu projektowanego w dolinie rzeki Białej powinna uwzględniać wyjątkowe położenie terenu i wymaga szczególnego opracowania architektonicznego;
- 10) elewacje budynków lokalizowanych od strony ul. Gen. St. Maczka oraz od rzeki Białej są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 11) projekt koncepcyjny projektowanej zabudowy należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Archiitektoniczną;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Produkcyjnej w powiązaniu z istniejącymi dojazdami wewnętrznymi;
- 13) miejsca postojowe należy lokalizować w ilości i na zasadach określonych w §28.

3. Przy zagospodarowaniu terenu należy wziąć pod uwagę przebieg linii elektroenergetycznych 110kV.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) wliczania powierzchni placów manewrowych, dojazdów i parkingów w powierzchnię terenu biologicznie czynną;
- 2) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym budynków zamieszkania zbiorowego;
- 3) lokalizacji budynków użyteczności publicznej takich jak: kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej.

§ 7. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2RZ,ZZ** i **3RZ,ZZ** przeznacza się do zagospodarowania jako **otwarte tereny łąk, pastwisk na terenach zalewowych**.

2. Tereny istniejących użytków rolnych, o których mowa w ust. 1, przeznacza się do utrzymania i zagospodarowania w sposób dotychczasowy.

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

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągu spacerowego i rowerowego wzdłuż rzeki Białej;
- 2) ciąg spacerowy, o którym mowa w pkt 1, należy realizować jako przepuszczalne nawierzchnie gruntowe;
- 3) wzdłuż ciągu spacerowego dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących takich jak obiekty małej architektury (np. ławki, kosze na śmieci);
- 4) dopuszcza się działania związane z renaturalizacją rzeki Białej;
- 5) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych na potrzeby wykorzystania rolniczego i hodowli ryb;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz rowów i cieków wodnych oraz dróg eksploatacyjnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) realizacji zabudowy, w tym siedliskowej;
- 2) lokalizacji budowli takich jak maszty i wieże telefonii;
- 3) realizacji ogrodzeń;
- 4) zalesień i nasadzeń drzew w poprzek dolin rzecznych.

§ 8. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4US,UT,ZP** przeznacza się do zagospodarowania jako **teren usług z zakresu sportu, turystyki i rekreacji** wraz z urządzeniami towarzyszącymi i parkingami oraz **zieleni urządzonej**.

2. Dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszących innych, niż określone w ust. 1, takich jak handel, usługi, hotelarstwo i gastronomia, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 (z zachowaniem zapisów zawartych w ust. 4, 5 i 6):

- 1) teren należy zagospodarować jako jedno lub maksymalnie dwa zamierzenia budowlane;
- 2) powierzchnia jednej inwestycji nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 3) należy projektować budynek lub zespół budynków stanowiący architektonicznie i funkcjonalnie zamkniętą całość w ramach poszczególnych zamierzeń budowlanych;
- 4) dopuszcza się etapowanie realizacji zamierzeń budowlanych;
- 5) forma architektoniczna obiektów projektowanych w dolinie rzeki Białej powinna uwzględniać wyjątkowe położenie terenu i wymaga indywidualnego opracowania architektonicznego;

- 6) elewacje budynków lokalizowanych od strony ulicy 1KD-L oraz od rzeki Białej są elewacjami uprzywilejowanymi;
- 7) projekt koncepcyjny projektowanej zabudowy należy przedłożyć do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną;
- 8) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12m;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną na 60%;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną od projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-D;
- 11) miejsca postojowe należy lokalizować w ilości i na zasadach określonych w §28.

4. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej od strony ulicy 1KD-L w odległości nie większej niż 30m od linii rozgraniczającej tej ulicy na działkach budowlanych nie mniejszych niż 2000m powierzchni.

5. W sytuacji, o której mowa w ust. 4, stosuje się zapisy zawarte w ust. 3 pkt 3, 4, 5, 7, 8 i 9.

6. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 4, dopuszcza się realizację wjazdów od projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady.

§ 9. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5PU** przeznaczony jest pod **zabudowę produkcyjną i usługową** wraz z urządzeniami towarzyszącymi i parkingami oraz zielenią urządzoną.

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

- 1) należy projektować budynki niepodpiwniczone, o wysokości zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku (z uwzględnieniem zapisów pkt 2);
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą adaptacji istniejących budynków, których wysokość nie może przekroczyć 15m i trzech kondygnacji nadziemnych,
- 3) istniejące i projektowane obiekty należy w maksymalnym stopniu wpisać w otoczenie (np. za pomocą odpowiednio dobranych materiałów wykończeniowych, czy kolorystyki);
- 4) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej do 50%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną na 20%;
- 6) obszar pomiędzy granicą terenu a linią zabudowy należy wykonać wielostopniowe nasadzenie drzew i krzewów stanowiący zwarty pas izolacyjny;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu drogą wewnętrzną 5KDW-D;
- 8) miejsca postojowe należy lokalizować w ilości i na zasadach określonych w §28.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem istniejących i przewidywanych w planie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 3) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

§ 10. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6OŚ** stanowi teren istniejącej **miejskiej oczyszczalni ścieków** wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Zabudowę i urządzenia istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków pozostawia się w dotychczasowym zagospodarowaniu z możliwością przebudowy i rozbudowy w ramach obecnego przeznaczenia.

3. Przy wprowadzaniu nowych inwestycji rozwiązania techniczne należy dostosować do warunków fizjograficznych terenu.

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

- 1) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10m;
- 2) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej do 40%;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną na 30%;
- 4) istniejące i projektowane obiekty należy w maksymalnym stopniu wpisać w otoczenie;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu na zasadach dotychczasowych;
- 6) miejsca postojowe należy lokalizować w ilości i na zasadach określonych w §28.

§ 11. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **7.1ZL,Zn,ZZ**; **7.2ZL,Zn,ZZ** i **7.3ZL,Zn** przeznacza się do zagospodarowania jako **tereny zieleni nieurządzonej wysokiej (lasy)** oraz **zieleni naturalnej** o funkcji izolacyjnej od miejskiej oczyszczalni ścieków, w tym na **terenach zalewowych**.

2. Lasy występujące na terenach, o których mowa w ust.1, przeznacza się do utrzymania i adaptacji jako tereny zieleni nieurządzonej i izolacyjnej; gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plan urządzania lasu.

3. Pozostałą część terenów, o których mowa w ust.1, należy pozostawić do naturalnej sukcesji z możliwością uzupełnień zadrzewień.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów i cieków wodnych oraz dróg eksploatacyjnych.

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

- 1) realizacji zabudowy;

2) realizacji ogrodzeń.

§ 12. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **8RZ,ZZ, 9RZ,ZZ, 10RZ,ZZ, 11RZ,ZZ, 12RZ,ZZ** i **13RZ,ZZ** przeznacza się do zagospodarowania jako **otwarte tereny łąk, pastwisk**, w tym na **terenach zalewowych**.

2. Tereny istniejących użytków rolnych, o których mowa w ust. 1, przeznacza się do utrzymania i zagospodarowania w sposób dotychczasowy.

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

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągu spacerowego i rowerowego wzdłuż rzeki Białej;
- 2) ciąg spacerowy, o którym mowa w pkt 1, należy realizować jako przepuszczalne nawierzchnie gruntowe;
- 3) wzdłuż ciągu spacerowego dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących takich jak obiekty małej architektury (np. ławki, kosze na śmieci);
- 4) dopuszcza się działania związane z renaturalizacją rzeki Białej;
- 5) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych na potrzeby wykorzystania rolniczego i hodowli ryb;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz rowów i cieków wodnych oraz dróg eksploatacyjnych.

4. Istniejący na terenie o symbolu **8RZ,ZZ** drzewostan typu leśnego należy utrzymać jako grunt leśny i użytkować na podstawie odrębnych przepisów dotyczących zagospodarowania gruntów leśnych.

5. Na terenie o symbolu **8RZ,ZZ** dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych w odległości nie mniejszej niż 100m od rzeki Białej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) realizacji zabudowy, w tym siedliskowej;
- 2) lokalizacji budowli takich jak maszty i wieże telefonii;
- 3) realizacji ogrodzeń - z wyłączeniem urządzeń, o których mowa w ust. 5;
- 4) zalesień i nasadzeń drzew w poprzek dolin rzecznych.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14WU,ZZ** przeznacza się pod **lokalizację urządzeń eksploatacji wód podziemnych na terenach zalewowych**.

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

- 1) istniejące studnie przeznacza się do utrzymania i wykorzystania;
- 2) nowe studnie należy lokalizować w ramach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu;
- 3) w promieniu 10 metrów od otworów studni wyznacza się strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód;

- 4) dopuszcza się ogrodzenie kompleksu ujęcia wód;
- 5) istniejące i projektowane urządzenia poboru wody należy zabezpieczyć przed okresowym zalewaniem wodami roztopowymi i powodziowymi;
- 6) obszary niewykorzystane zgodnie z ust. 1, należy pozostawić do utrzymania i zagospodarowania w sposób dotychczasowy;
- 7) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, rowów i cieków wodnych oraz dróg eksploatacyjnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) realizacji zabudowy, w tym siedliskowej,
- 2) lokalizacji budowli takich jak maszty i wieże telefonii.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15R** pozostawia się w obecnym użytkowaniu i przeznaczają się do zagospodarowania jako **teren rolny**.

2. Istniejącą zabudowę zagrodową przeznaczają się do utrzymania z możliwością przebudowy w ramach funkcji gospodarstwa rolnego.

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

- 1) grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz rowów i cieków wodnych oraz dróg eksploatacyjnych;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem 6K-PJ oraz istniejącymi drogami dojazdowymi do pól i łąk.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz realizacji nowej zabudowy.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16R,ZZ** przeznaczają się do zagospodarowania jako **teren rolny** na **terenach zalewowych**.

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

- 1) grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz rowów i cieków wodnych oraz dróg eksploatacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z funkcją rolną i ogrodnictwem terenu, np. o charakterze gospodarstwa rolnego lub ogrodnictwa (np. szklarnie) w ilości nie większej niż 10 gospodarstw na terenie łącznie;
- 4) dopuszcza się budowę obiektów przeznaczonych do hodowli zwierząt, przystosowanych do obsady poniżej 15DJP - w ramach jednego gospodarstwa rolnego, zgodnie z zapisami rozdziału 3 niniejszej uchwały;

- 5) lokalizowanie zabudowy, o której mowa w pkt 3 i 4, możliwe jest na działkach budowlanych o powierzchni minimum 5000m² oraz o szerokości frontu minimum 30m od strony drogi 3KD-D lub innych dróg obsługujących, zgodnie z zapisami pkt 10;
- 6) budynek mieszkalny, realizowany w ramach zabudowy siedliskowej, należy projektować jako parterowy z poddaszem użytkowym bądź jednokondygnacyjny, przy zachowaniu kąta nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°;
- 7) pozostałe obiekty kubaturowe, lokalizowane w ramach zabudowy siedliskowej, należy projektować jako jednokondygnacyjne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20°-40°;
- 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowaną w ramach jednej działki budowlanej na 20%;
- 9) zaleca się realizację ciągu spacerowego i rowerowego (zgodnie z rysunkiem planu) na działkach gminnych z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń towarzyszących takich jak np. kosze na śmieci, tablice informacyjne;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną od projektowanej ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D, oraz istniejącymi gminnymi drogami dojazdowymi do pól i łąk.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz:

- 1) zabudowy mieszkaniowej innej niż związana z funkcją podstawową terenu;
- 2) lokalizacji więcej niż 10 gospodarstw rolnych i ogrodniczych łącznie.

§ 16. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **17.1WS** i **17.2WS** obejmują **koryto i wody rzeki Supraśl.**

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

- 1) wprowadza się obowiązek utrzymania biologicznej obudowy brzegów;
- 2) dopuszcza się działania związane z renaturalizacją rzeki Białej;
- 3) dopuszcza się możliwość budowy mostków i innych budowli nadwodnych związanych z zagospodarowaniem terenów przyległych;
- 4) dopuszcza się możliwość rekreacyjnego wykorzystania wód rzeki.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **18.1WS** i **18.2WS** obejmują **koryto i wody rzeki Białej.**

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

- 1) wprowadza się obowiązek utrzymania biologicznej obudowy brzegów;
- 2) dopuszcza się działania związane z renaturalizacją rzeki Białej;
- 3) dopuszcza się możliwość budowy mostków i innych budowli nadwodnych związanych z zagospodarowaniem terenów przyległych;
- 4) dopuszcza się możliwość rekreacyjnego wykorzystania wód rzeki.

§ 18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19W** przeznacza się pod **teren lokalizacji rowu i urządzeń odprowadzających ścieki oczyszczone**.

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

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącego rowu i urządzeń z nim związanych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się lokalizację drogi eksploatacyjnej związanej z utrzymaniem obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 1 i 2.

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu.

§ 19. 1. Obszar objęty planem stanowi fragment otwartego krajobrazu pradoliny rzeki Supraśl i doliny rzeki Białej o wysokim potencjale biotycznym pozostawiony głównie w użytkowaniu rolniczym, jako użytki zielone. W związku z powyższym zasady ochrony i kształtowania krajobrazu obowiązują na całym obszarze planu i stanowią podstawę kształtowania ładu przestrzennego.

2. W celu ochrony istniejących wartości krajobrazowych oraz prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zakazy:

- 1) realizacji zabudowy poza terenami wyznaczonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wprowadzania do zagospodarowania terenu funkcji pogarszających walory krajobrazowe i stan środowiska przyrodniczego;
- 3) lokalizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z planowaną funkcją terenu;
- 4) wznoszenia obiektów budowlanych np. wież i innych obiektów mogących przesłaniać osie widokowe, panoramy i płaszczyzny widokowe;
- 5) realizacji ogrodzeń na terenach o symbolach RZ,ZZ; ZL,Zn i ZL,Zn,ZZ - z wyłączeniem urządzeń, o których mowa w §12 ust. 5.

Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte formą ochrony przyrody.

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

- 1) zachowanie istniejących terenów podmokłych z naturalnymi siedliskami roślinności, jako elementów przestrzennych oraz obszarów wchodzących w skład miejskiego systemu terenów aktywnych biologicznie;
- 2) wyznaczenie linii zabudowy od terenów podmokłych zgodnie z warunkami fizjograficznymi, szczególnie na terenach o symbolach 1U,UC,ZP,ZZ,E i 4US,UT,ZP;

- 3) zasadę ochrony wód otwartych oraz utrzymanie biologicznie czynnych naturalnych rozlewisk na obszarach starorzeczy oraz renaturalizację przyrodniczą brzegów wód i koryta cieków, kanałów dla retencji wód powierzchniowych;
- 4) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych;
- 5) zachowanie istniejących cieków wodnych jako odbiorników wód opadowych, z bezwzględną koniecznością podczyszczania przed odprowadzeniem z terenów zabudowy oraz dróg i parkingów.

3. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych na obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 2) rolniczego wykorzystywania ścieków;
- 3) lokalizowania ferm chowu zwierząt i produkcji zwierzęcej powyżej 15 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 4) lokalizowania mogiłników środków ochrony roślin;
- 5) pochówku zwierząt;
- 6) stosowania pestycydów;
- 7) lokalizowania inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady;
- 8) zabudowy, z wyłączeniem wydzielonych na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy części terenów oznaczonych symbolami 1U,UC,ZP,ZZ,E, 4US,UT,ZP, 5PU, 6OŚ, 15R i 16R,ZZ;
- 9) wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów.

4. W zakresie kształtowania terenów zieleni na obszarach budowlanych ustala się:

- 1) na terenie usług z zielenią towarzyszącą, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U,UC,ZP,ZZ,E przylegającym bezpośrednio do rzeki Białej, utrzymanie co najmniej 80% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 2) na terenie usług z zielenią towarzyszącą, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4US,UT,ZP utrzymanie co najmniej 60% powierzchni terenu biologicznie czynnej i zagospodarowanie jej jako zieleni urządzonej; zaleca się powiązanie funkcjonalne terenów zieleni z częścią usługową terenu;
- 3) na terenie produkcyjno-usługowym z zielenią towarzyszącą, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5PU przylegającym bezpośrednio do rzeki Białej, utrzymanie co najmniej 20% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 4) na terenie oczyszczalni ścieków, oznaczonym na rysunku planu symbolem 6OŚ utrzymanie co najmniej 30% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 5) ustala się obowiązek zachowania pasów zieleni izolacyjnej z nasadzeniami drzew i krzewów wokół oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych należy stosować ustalenia zawarte w rozdziale 6 i rozdziale 9 §34 niniejszej uchwały.

6. W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi.

7. Gospodarkę odpadami należy prowadzić w oparciu o miejskie służby oczyszczania zgodnie z gminnym planem gospodarowania odpadami.

Rozdział 4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21. 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. W przypadku odkrycia - podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych - przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy pomocy dostępnych środków i niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub prezydenta miasta.

Rozdział 5 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- a) ulice o symbolach: 1KD-L, 2KD-D, 3KD-3, 4KD-D i 5KDW-D - lokalna, dojazdowe i wewnętrzna - drogi gminne,
- b) ciągi pieszo-jezdne o symbolach: 6K-PJ i 7K-PJ,
- c) drogi dojazdowe do pól i łąk oraz urządzeń melioracji, pełniące jednocześnie rolę ciągów pieszych i rowerowych.

2. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

2) nakazuje się:

- a) stosowanie wyłącznie ujednoliconego systemu oznakowania ulic,
- b) stosowanie obiektów małej architektury o ujednoliconym charakterze;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację przystanków autobusowych,
- b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w oparciu o rozrząd przedstawiony na rysunku planu - do uszczegółowienia w projektach technicznych;

4) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów tymczasowych,
- b) lokalizowania reklam wolnostojących i wielkopowierzchniowych tzw. billboardów;

5) od strony przestrzeni publicznych tj. ulic miejskich oraz ciągów pieszych i rowerowych ogrodzenie należy lokalizować na własnej działce uwzględniając linie rozgraniczające określone na rysunku planu.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 23. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią wodami rzeki Supraśl a także obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych - zbiornik wód podziemnych GZWP nr 218 - Pradolina rzeki Supraśl (Jurowce - Wasilków), podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności dotyczące gospodarowania wodami.

2. Na obszarze objętym planem przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

3. Na obszarze objętym planem, występują tereny zalewowe rzeki Białej, wyznaczone na podstawie „Opracowania ekofizjograficznego dla terenu miasta Białegostoku”, 2004 r.

4. Tereny, o symbolach ZZ, pełnią funkcję polderów zabezpieczających przed powodzią i zalaniem terenów sąsiednich.

5. Na terenach zalewowych, o których mowa w ust. 4, obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania:

1) zakazuje się:

- a) wprowadzania zabudowy nie związanej z obsługą podstawowego zagospodarowania terenu,
- b) zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów i grobli pod budowę dróg, robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz parkingów, dojazdów i placów manewrowych określonych w §6 ust. 2 pkt 6,
- c) zmiany stosunków wodnych na obszarze położonym poza liniami zabudowy,
- d) realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem istniejących i przewidywanych w planie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
- e) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
- f) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;

2) nakazuje się:

- a) utrzymanie terenów zieleni naturalnej stanowiącej obudowę biologiczną dolin rzecznych,
- b) zachowanie drożności przepływu wód w rzece Białej, z uwzględnieniem wody stuletniej,
- c) zapewnienie możliwości przepływu fal powodziowych poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zawartych w §29 lit. a;

3) dopuszcza się wykorzystanie terenów do celów rekreacyjnych na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 7

- 2) 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych dla powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów itp..

§ 29. Ustala się następującą klasyfikację oraz linie rozgraniczające i parametry techniczne ulic i dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) **1KD-L** - przedłużenie projektowanej ulicy Polnej - droga gminna, ulica lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0m z jezdnią 1x2 pasy ruchu; przy projektowaniu rozwiązań technicznych należy uwzględnić położenie na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (zapewnić odpowiedni przepływ wód),
- b) **2KD-D** - droga gminna, nowoprojektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m z jezdnią 1x2 pasy ruchu, zakończona placem do zawracania, przechodząca w ciąg pieszo-jezdny o szerokości 7m,
- c) **3KD-D** - droga gminna, modernizowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0m do 15,0m z jezdnią 1x2 pasy ruchu, zakończona placem do zawracania,
- d) **4KD-D** - droga gminna, ulica dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- e) **5KDW-D** - droga gminna, wewnętrzna ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 25,0m z jezdnią 1x2 pasy ruchu; w uzasadnionym przypadku (wspólne zagospodarowanie przyległych działek) dopuszcza się rezygnację z realizacji oznaczonego na rysunku planu fragmentu dojazdu;
- f) **6K-PJ, 7K-PJ** - drogi gminne, ciągi pieszo-jezdne, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m i 7,0m,
- g) istniejące drogi dojazdowe do pól i łąk, dla których wprowadza się dodatkową funkcję ciągów pieszych i rowerowych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 30. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązujące w odniesieniu do infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, infrastruktury zlokalizowanej na terenach publicznych:

- 1) utrzymuje się dotychczasowe lokalizacje obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej niekolidujące z ustalonym w planie docelowym zagospodarowaniem poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej kolidującej z ustalonym w planie docelowym zagospodarowaniem terenu lub oznaczonej na rysunku planu jako przeznaczona do przebudowy, do czasu jej wyeksploatowania („śmierci technicznej”);
- 3) nowe ogólnodostępne ciągi infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach drogowych lub w granicach określonych terenów, uwzględniając ich projektowane zagospodarowanie oraz położenie infrastruktury istniejącej, zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej ustalonymi na rysunku planu;
- 4) zmiana przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu infrastruktury technicznej jest możliwa pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu objętego zmianą - z uwzględnieniem wszystkich sieci istniejących, sieci przewidywanych do

realizacji (na które wydano pozwolenie na budowę lub uzgodniono ich lokalizację przez jednostkę koordynującą usytuowanie projektowanych sieci) i przewidywanych w planie, po uzgodnieniu z jednostką koordynującą usytuowanie projektowanych sieci;

- 5) w pasach drogowych ulic - dróg publicznych - dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania priorytetu lokalizacji sieci przewidywanych do realizacji i przedstawionych na rysunku planu;
- 6) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb na obszarze zasilania lub obszarze zlewni;
- 7) obsługę terenów i działek budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej należy zapewnić w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia na warunkach szczegółowych określonych przez gestorów sieci;
- 8) ustala się strefy ochronne dla poszczególnych rodzajów obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, o poniżej określonych szerokościach od osi sieci:
 - a) dla sieci wodociągowej:
 - o średnicy od Dn 100 do Dn 300 włącznie - 2,0m,
 - o średnicy od Dn 300 do Dn 500 włącznie - 4,0m,
 - o średnicy od Dn >600 włącznie - 6,0m,
 - b) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej:
 - o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie - 2,0m,
 - o średnicy od Dn 300 do Dn 400 włącznie - 3,0m,
 - o średnicy Dn >400 włącznie - 4,0m,
- 9) strefy ochronne wzdłuż gazociągów, kabli energetycznych, telekomunikacyjnych należy przyjmować na podstawie przepisów szczególnych;
- 10) ustala się następujące wymagania dla terenów stref wymienionych w pkt 8:
 - a) dopuszcza się, w uzgodnieniu z właścicielem sieci, lokalizację nowych obiektów budowlanych pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczeństwo istniejącej sieci i lokalizowanego obiektu,
 - b) roboty budowlane oraz sadzenie drzew i roślin o rozbudowanych systemach korzeniowych należy prowadzić w uzgodnieniu z właścicielem sieci,
 - c) właściciel lub użytkownik terenu położonego w strefie ochronnej jest zobowiązany do zagospodarowania obszaru strefy w sposób umożliwiający prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci będących przedmiotem ochrony;
- 11) przedstawiony na rysunku planu przebieg, średnice lub inne parametry ciągów projektowanej infrastruktury technicznej mają charakter informacyjny - do uściślenia na etapie sporządzania projektu budowlanego zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela sieci w dostosowaniu do przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze funkcjonalnym (np.: zlewni, obszaru zasilania).

§ 31. 1. **Zaopatrzenie w wodę** przewiduje się z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2 i 3 lub inne systemy zaopatrzenia w wodę zgodnie z ustaleniami w ust. 4, 5, 6.

2. Ustala się zasady rozbudowy sieci wodociągowych zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu.

3. Bezpośrednie zasilanie w wodę planuje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w ul. Produkcyjnej, i projektowanej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż ul. Polnej (1KD-L).

4. Dopuszcza się zasilanie z własnych ujęć wody zgodnie z ustaleniami w ust. 5 i 6 lub z ujęć innych podmiotów pod warunkiem spełnienia przez te podmioty wymagań w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę określonych w przepisach odrębnych.

5. Dopuszcza się korzystanie z wód powierzchniowych, opadowych lub podziemnych czerpanych z pierwszej warstwy wodonośnej do celów związanych z utrzymaniem zieleni i potrzeb gospodarczych w zakresie określonym przepisami odrębnymi lub jako ujęcie tymczasowe w okresie prowadzenia robót budowlanych.

6. Dopuszcza się budowę ujęć czerpiących wodę z drugiej i trzeciej warstwy wodonośnej dla potrzeb: awaryjnych, związanych z obronnością kraju, zbiorowego zaopatrzeniu w wodę (zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4) i usługowych - w przypadku, gdy woda z miejskiej sieci wodociągowej nie spełnia wymogów przedsiębiorstwa usługowego pod względem ilości lub jakości, na warunkach określonych przez organ administracji wydający pozwolenia wodno-prawne; nie dopuszcza się budowy ujęć czerpiących wodę z drugiej i trzeciej warstwy wodonośnej nie wymagających pozwolenia wodno-prawnego i ujęć nie spełniających powyższych kryteriów.

§ 32. 1. **Odprowadzenie ścieków komunalnych** przewiduje się do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami w ust. 2, 3 i 4 lub warunkowo do innych systemów kanalizacyjnych zgodnie z zasadami określonymi w ust. 5 i 6.

2. Ustala się zasady rozbudowy układu istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu.

3. Przewiduje się, że bezpośrednim odbiornikiem ścieków będą istniejące i projektowane sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki do kanalizacji w ul. Produkcyjnej i projektowanego kanału sanitarnego w ul. Polnej (1KD-L).

4. Z terenu 16R,ZZ ścieki komunalne będą odprowadzane kanałem tłocznym do kanalizacji w ul. Produkcyjnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe stosowanie zbiorników szczelnych dla potrzeb bytowych.

5. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych, niż określony w pkt 1, systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu zbiorowego odprowadzania ścieków.

6. Na terenie 16R,ZZ dopuszcza się stosowanie zbiorników szczelnych związanych z hodowlą i produkcją rolną na warunkach określonych w rozdziale 3.

§ 33. 1. **Odprowadzenie wód opadowych** przewiduje się do rzeki Białej za pomocą kanalizacji deszczowej lub do innych systemów odprowadzania wód opadowych, zgodnie z poniższymi ustaleniami.

2. Ustala się zasady rozbudowy układu istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu - przewiduje możliwość odprowadzenia wód opadowych za pomocą kanałów deszczowych zlokalizowanych w planowanych pasach drogowych lub, z terenów zlokalizowanych nad rzeką, - bezpośrednio do rzeki Białej, zgodnie z ustaleniami ust. 3.

3. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe (odprowadzane z dróg, parkingów, handlowych, usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych) należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo będące właścicielem kanalizacji lub do indywidualnego systemu odprowadzania wód opadowych zgodnie z warunkami określonymi w pkt. 2;
- 2) wody, o których mowa w pkt 1, przed odprowadzeniem do gruntu należy oczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych;
- 3) wody deszczowe o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, rowerowych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia) mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do gruntu.

4. Realizacja nowych obiektów budowlanych, a w szczególności dróg i inwestycji powodujących powstanie powierzchni nieprzepuszczalnych powinna być poprzedzona budową kanalizacji deszczowej lub zastosowaniem rozwiązań, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Właściciel lub użytkownik terenu jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie.

§ 34. 1. **Zaopatrzenie w energię** na potrzeby związane z ogrzewaniem budynków, ogrzewaniem powietrza wentylacyjnego, przygotowaniem ciepłej wody, przygotowaniem posiłków i na potrzeby technologiczne, przewiduje się za pomocą przewiduje się za pomocą sieci (energetycznych, ciepłowniczych) doprowadzających energię ze źródeł położonych poza obszarem objętym planem oraz źródeł indywidualnych i lokalnych - zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2, 3, 4.

2. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze planu źródeł ciepła indywidualnych lub lokalnych:

- 1) wykorzystujących energię solarną, odzyskujących energię (np. rekuperatorów, pomp ciepłych) lub korzystających z energii elektrycznej - bez ograniczeń stosowania;
- 2) wytwarzających energię z procesu spalania innych paliw przy spełnienia ograniczeń zawartych w ust. 3.

3. Dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła o mocy większej niż 30 kW w zakresie określonym w ust. 2 pkt 2, pod warunkiem spełnienia wymogu, że sumaryczne oddziaływanie zanieczyszczeń występujących w istniejącym tle i zanieczyszczeń z wnioskowanej inwestycji będzie mniejsze od wartości dopuszczalnych; w celu potwierdzenia spełnienia powyższego ustalenia należy w projekcie architektoniczno - budowlanym wykonać analizę wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływania na obiekty

sąsiednie w zakresie nie mniejszym niż określono w ust. 4, z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji, stężeń zanieczyszczeń i zasięgu rozprzestrzeniania.

4. Analizę, o której mowa w ust. 3, należy wykonać w odniesieniu do obszaru nie mniejszego niż suma 15m i czterokrotnej wysokości projektowanego emitora.

5. Utrzymuje się lokalizację źródeł ciepła nie kolidujących z ustalonym w planie docelowym zagospodarowaniem poszczególnych terenów.

6. Dopuszcza się utrzymanie istniejących źródeł ciepła kolidujących z ustalonym w planie docelowym zagospodarowaniem terenu, do czasu ich wyeksploatowania („śmierci technicznej”) pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w ust. 2.

§ 35. 1. **Doprowadzenie gazu ziemnego** przewiduje się z istniejących sieci gazowych.

2. Przewidziano możliwość zasilania przewidywanych odbiorców z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w ul. Produkcyjnej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia w ul. Polnej (1KD-L).

§ 36. 1. **Zasilanie w energię elektryczną** odbiorców planuje się docelowo z istniejącej stacji transformatorowo - rozdzielczej 110/15 kV RPZ-Fasty położonej przy ul. Produkcyjnej poza terenem opracowania.

2. Doprowadzenie energii ze stacji transformatorowo-rozdzielczych wymienionych w ust. 1 planuje się liniami kablowymi średniego napięcia 15 kV istniejącymi i projektowanymi.

3. Układ linii średniego napięcia SN 15 kV będą tworzyły istniejące i projektowane linie kablowe SN 15 kV oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn, których ilość i zasady połączeń w tworzonej sieci SN należy określić każdorazowo w/g potrzeb w opracowaniach realizacyjnych.

4. Bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej odbywało się będzie ze stacji transformatorowych wymienionych w ust. 3 za pośrednictwem projektowanych linii kablowych niskiego napięcia.

§ 37. **Obsługę w zakresie usług telekomunikacyjnych** planuje się z istniejących i projektowanych sieci kanalizacji kablowej magistralnej i sieci kablowej rozdzielczej.

§ 38. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii cyfrowej komórkowych i łączności teleinformatycznej przeznaczonych do zapewnienia łączności teletechnicznej bezprzewodowej.

Rozdział 10 Ustalenia z zakresu obrony cywilnej.

§ 39. Na terenie objętym planem ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej R.P w budynkach usługowych i produkcyjnych należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć;

- 2) ustala się lokalizację syren alarmowych, zapewniających system alarmowania mieszkańców /promień słyszalności syreny do 300m/;
- 3) ustala się lokalizację projektowanych awaryjnych studni wody pitnej /norma wynosi 7,5 l na osobo-dobę, promień obsługi do 800m/;
- 4) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

Rozdział 11

Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 40. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U,UC,ZP,ZZ,E, 4US,UT,ZP, 5PU, 6OŚ, 15R,ZZ, 16R - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty, ponieważ nie przewiduje się na nich wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III PRZEPISY

KOŃCOWE

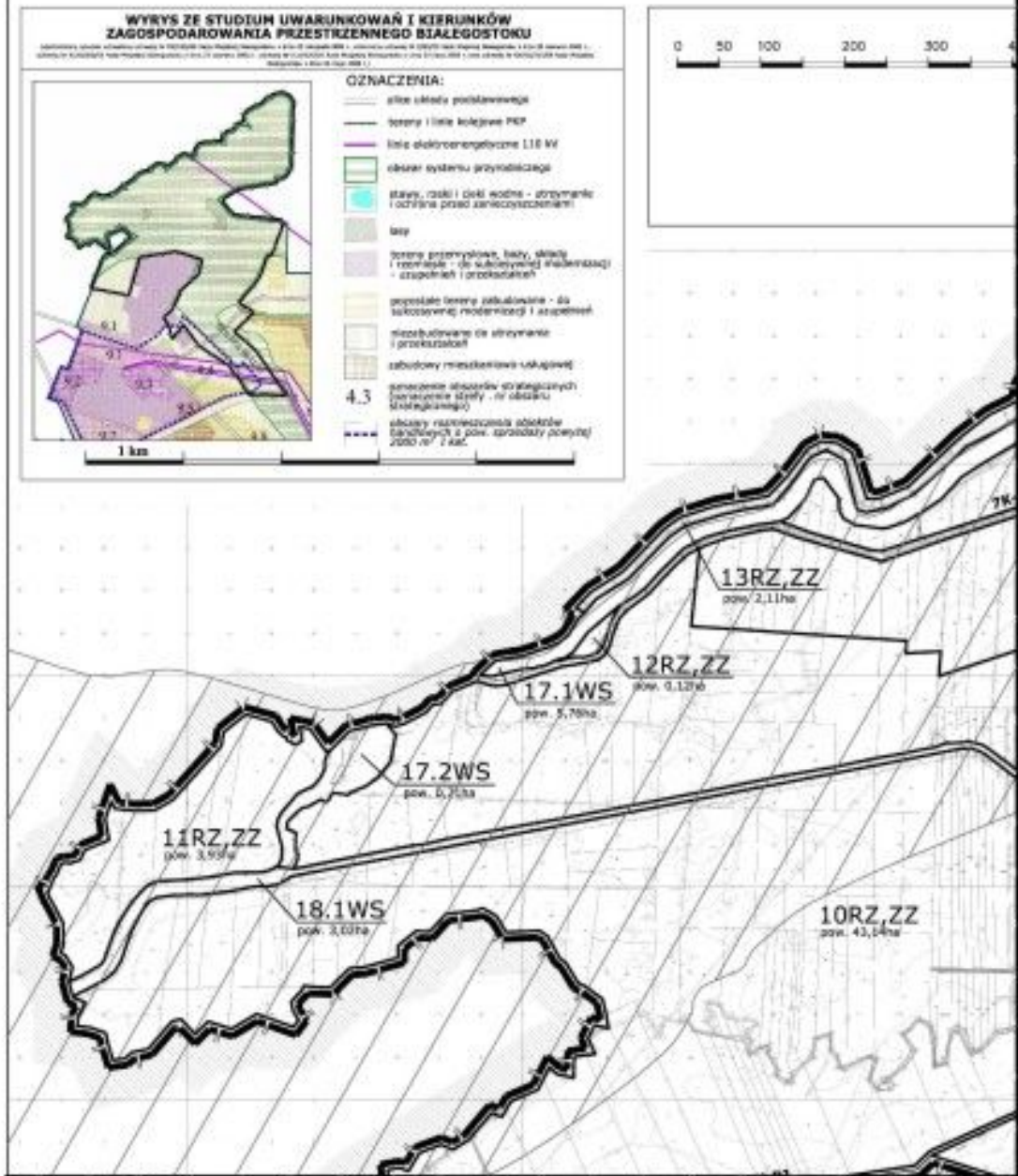
§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

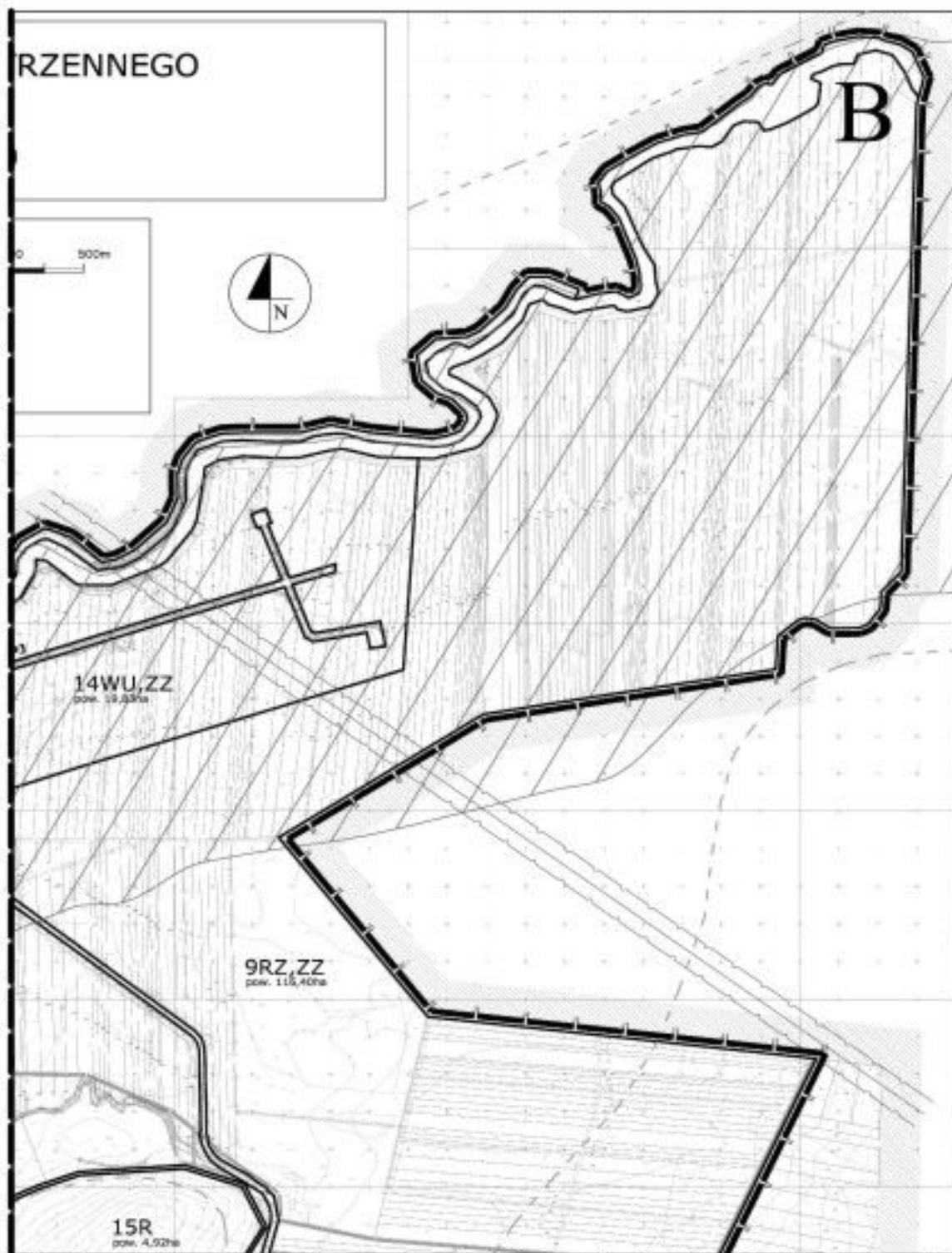
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

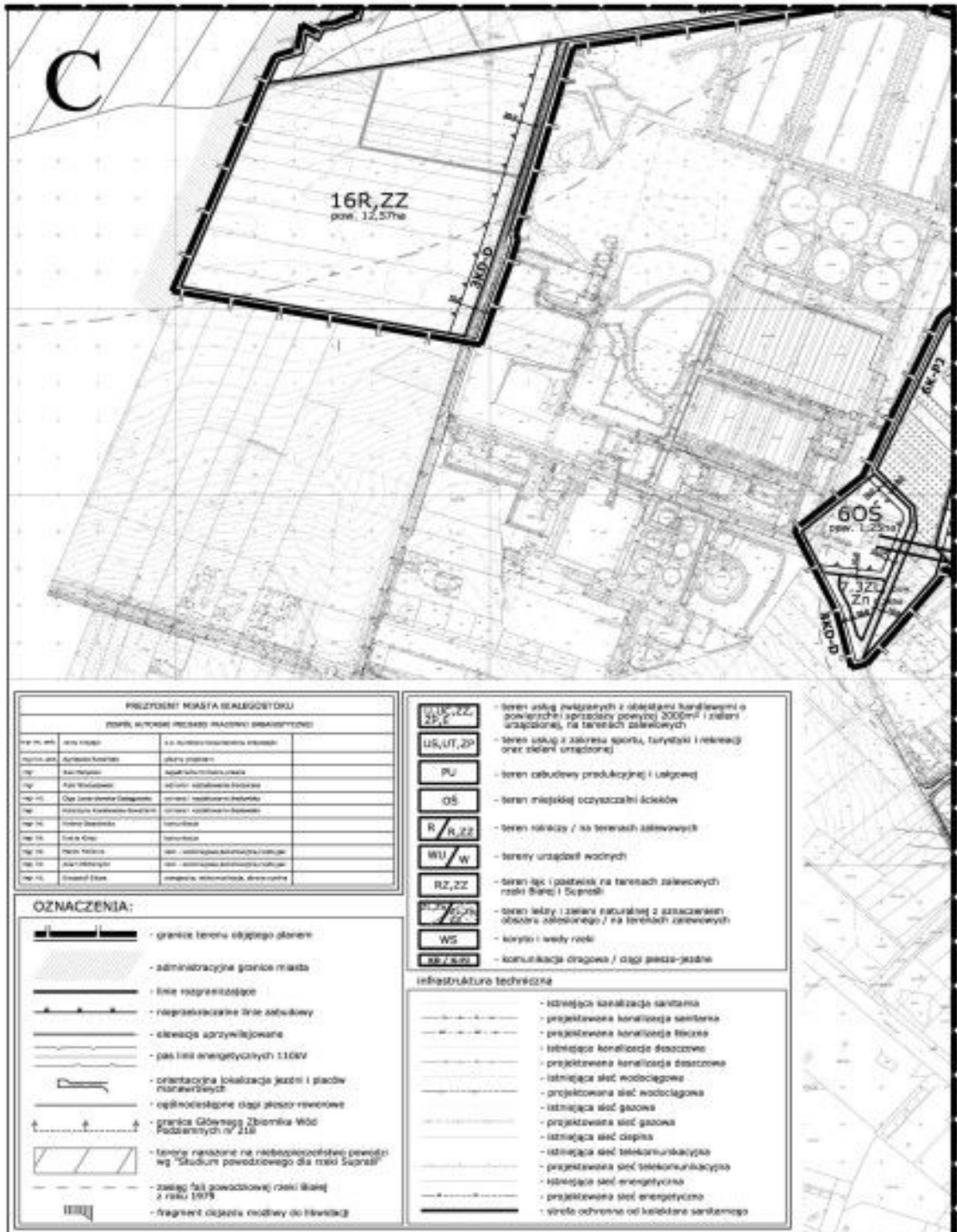
Przewodniczący Rady
Włodzimierz Leszek Kusak

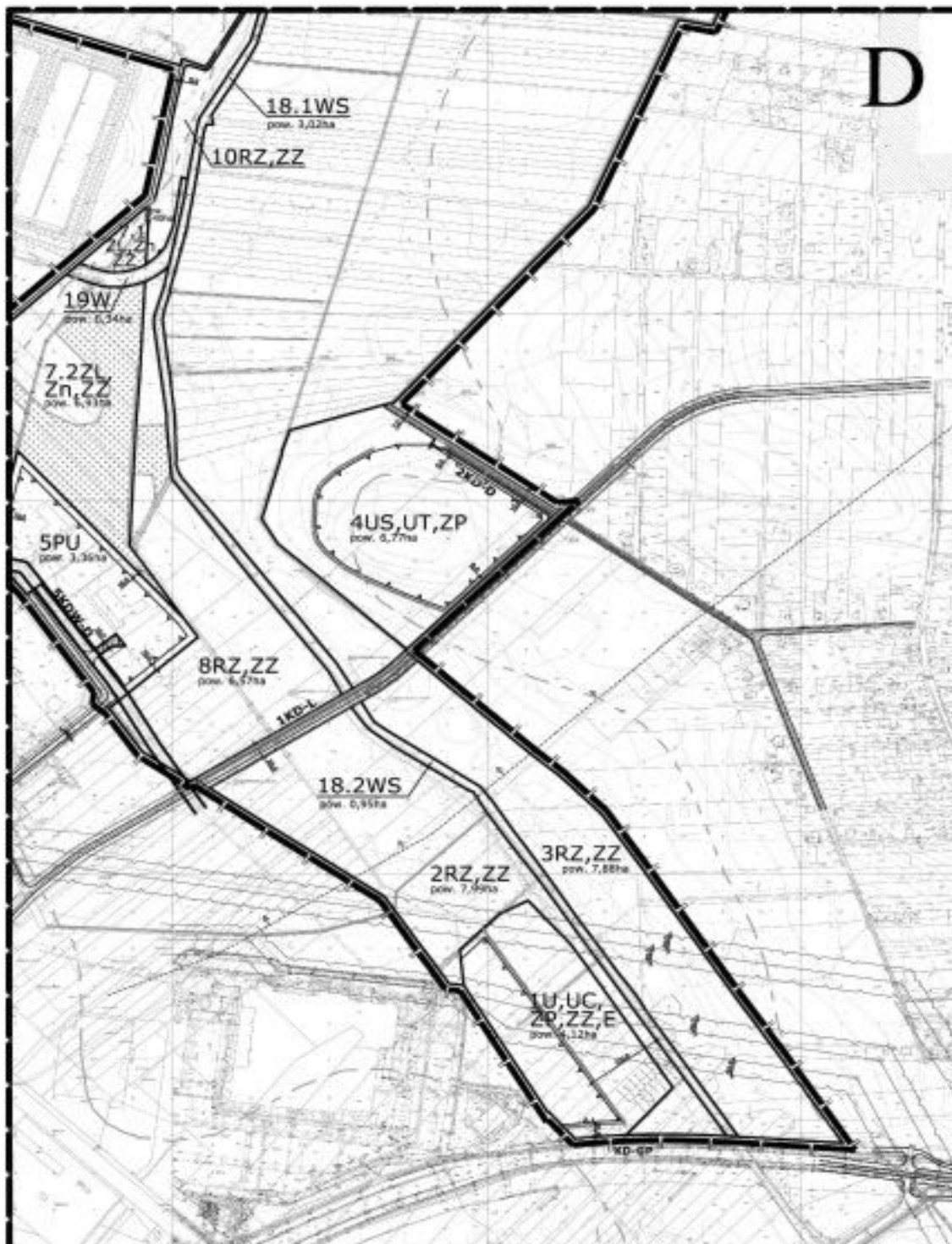
A MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DOLINY RZEKI BIAŁEJ W BIAŁYMSTOKU

(odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy gen. S. Maczka)









Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXIX/333/08

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 19 czerwca 2008 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):

I. Nie uwzględnia się w części następujących uwag:**1) AUCHAN POLSKA Sp. z o.o. dotyczących:**

- a) włączenia działki nr geod. 246 do terenu o symbolu 1U,UC,ZP,ZZ,E,
- b) dopuszczenia realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu przepisów odrębnych - dla terenów zalewowych,
- c) dopuszczenia zmiany ukształtowania terenu o symbolu 1U,UC,ZP,ZZ,E;

2) PPUH „CZYŚCIOCH” Sp. z o.o. dotyczących:

- a) wykreślenia zakazów realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- b) zmiany zapisów na umożliwiające realizację zabudowy maksymalnie do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15m na terenie o symbolu 5PU.

II. Nie uwzględnia się w całości następujących uwag:**1) AUCHAN POLSKA Sp. z o.o. dotyczących:**

- a) zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie o symbolu 1U,UC,ZP,ZZ,E z 80% na 50%,
- b) likwidacji zapisów ustalających zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,
- c) lokalizacji obiektów w odległości minimum 50m od rzeki Białej,
- d) dopuszczenia możliwości realizacji antresoli w budynkach lokalizowanych na terenie o symbolu 1U,UC,ZP,ZZ,E,
- e) zmiany stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U,UC,ZP,ZZ,E z 30% na 15%,
- f) likwidacji oznaczenia elewacji uprzywilejowanych od strony ul. Gen. St. Maczka;

2) PPUH „CZYŚCIOCH” Sp. z o.o. dotyczącej zapisów zabraniających wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr XXIX/333/08

Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 19 czerwca 2008 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok:

- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- wodociągu,
- oświetlania ulic,
- nawierzchni dróg i parkingów.

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