



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 5 grudnia 2023 r.

Poz. 6151

UCHWAŁA NR LXXVI/1054/23 RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 27 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.²⁾), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II C, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II C, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 18,99 ha położony pomiędzy ul. Dojlidy Fabryczne, ul. Myśliwską, ul. Niedźwiedzią, terenem infrastruktury technicznej, ul. Żubrów, istniejącym ogrodem działkowym i rzeką Białą.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Białystok;
- 4) załącznik Nr 4 – stanowiący dane przestrzenne planu.

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

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 3) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 4) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 7) linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
 - b) nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego wielorodzinnego w kierunku ulicy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 8) 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, występów dachowych, wiat;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) retencji wody - należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 12) SIMB – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 13) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 14) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 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, obiekty małej architektury;
- 17) 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, w tym np.: krawiec, szewc, introligator, jubiler;

- 18) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 19) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 20) źródłach ciepła – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 4) symbole i oznaczenia terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy budynków istniejących wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) przebudowy budynków istniejących wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - d) 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 linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - h) stacji transformatorowych;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 7) strefa techniczna wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) 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 oraz budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i budynków niezabytkowych objętych ochroną.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 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) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 2) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **UE** - teren usług edukacji;
- 5) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 6) **IT** - teren infrastruktury technicznej;
- 7) **KD** - teren dróg publicznych.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określone ustaleniami planu, z możliwością wyłącznie remontu i przebudowy;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się stosowanie dachów o geometrii i nachyleniu połąci nawiązującej do budynku istniejącego w przypadku jego rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) ustala się kolorystykę:
 - a) ścian budynków:
 - maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
 - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
 - b) pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości.

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic;

- a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
- b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
- c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

§ 9. 1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach o symbolach 1.1ZP,WS, 1.2ZP,WS i 2ZP,IT – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) na terenach o symbolach 4.1MW i 4.2MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) na terenie o symbolu 5MW,U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) na terenie o symbolu 6UE,ZP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

3. Na terenach o symbolach: 3.1IT i 3.2IT oraz na terenach dróg publicznych i wewnętrznych – dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

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

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków.

§ 12. 1. Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej – granice strefy oznaczono na rysunku planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami § 39.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną następujące obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) komin murowany w zespole dawnej fabryki Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24;
- 2) budynek starej kotłowni, stanowiący część budynku fabrycznego w dawnej fabryce Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24.

2. W odniesieniu do budowli, o której mowa w ust. 1 pkt 1 nakazuje się zachowanie materiału wykończenia i formy detalu architektonicznego.

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
 - a) formy dachu i kątów nachylenia połączeń dachowych,
 - b) kompozycji elewacji, w tym wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę budynku, rozbudowę budynku,
 - b) wymianę technicznie zużytych elementów budynku pod warunkiem zachowania ich pierwotnej tradycyjnej formy;
- 3) zakazuje się nadbudowy budynku.

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

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowy budynek fabryczny w dawnej fabryce Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:

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

- 1) nakazuje się zachowanie formy przekrycia łupinowego,
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę,
 - b) wymianę technicznie zużytych elementów budynku, pod warunkiem zachowania ich pierwotnej tradycyjnej formy;
- 3) zakazuje się nadbudowy.

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

§ 15. 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

§ 16. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) tereny dróg publicznych;
- 2) tereny oznaczone symbolami 1.1ZP,WS, 1.2ZP,WS i 2ZP,IT.

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów oznakowania SIMB oraz obiektów małej architektury,
 - b) lokalizację następujących obiektów związanych bezpośrednio z obsługą komunikacji zbiorowej:
 - wiat przystanków autobusowych,
 - kiosków - wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku,
 - c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających ulicy,
 - e) lokalizację urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z drogami, w tym tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 1.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 - zgodnie z § 35 i § 36.

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

§ 17. 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

§ 18. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

§ 20. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza rzędną 196 m n. p. m.;
- 2) przeszkód lotniczych;
- 3) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania, zbierania, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów;
- 4) spielarni zwłok;
- 5) spalarni odpadów.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
 - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych (obustronnie od osi linii):
 - a) średniego napięcia 15 kV kablowych – 0,5 m,
 - b) średniego napięcia 15 kV napowietrznych:
 - dla przewodów izolowanych - 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych - 7 m,
 - c) wysokiego napięcia 110 kV napowietrznych - 20 m.

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

3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 lit. c:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie innych budynków niż wymienione w pkt 1 przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;
- 3) zakazuje się nasadzenia roślinności wysokiej (powyżej 2 m) w odległości mniejszej niż 5,5 m (dotyczy korony drzewa) od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii 110 kV.

4. 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.

§ 22. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z projektowanych studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Dojlidy Fabryczne 24;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ul. K. Ciołkowskiego (poza granicami planu);
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-L (ul. Dojlidy Fabryczne), 2KD-L (ul. Myśliwska), 3KD-L (ul. Niedźwiedzia), 4KD-D, 5KD-D (ul. Żubrów) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez ulice układu obsługującego: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D.

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

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

- 1) 1KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 2) 2KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 3) 3KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 4) 4KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ciek otwarty;
- 5) 5KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu.

5. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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 0 % (słownie: zero procent).

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną – 1,2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - f) opieka zdrowotna – 8 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu liczby miejsc postojowych, 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

§ 26.1 W zakresie zasad lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się:
 - a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
 - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
 - c) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f;
- 2) dopuszcza się:
 - a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit. b-f,
 - b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
 - c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
 - d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
 - e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu,

f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:

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

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

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. 1KD-L (Dojlidy Fabryczne), 3KD-L (Niedźwiedzia), 5KD-D (Żubrów), oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 28. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej na terenach 3.1 IT, 3.2 IT i w ulicach: 5KD-D (Żubrów), 3KD-L (Niedźwiedzia), 1KD-L (Dojlidy Fabryczne), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 29. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną w granicach planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: 5KD-D (Żubrów), 3KD-L (Niedźwiedzia), 1KD-L (Dojlidy Fabryczne), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

- d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich istniejących i projektowanych wodnych sieci ciepłowniczych w granicach planu oraz z istniejących i projektowanych wodnych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
 - e) wykorzystania ciepła w postaci pary z ogólnomiejskich parowych sieci ciepłowniczych zlokalizowanych w granicach planu, oraz z istniejących i projektowanych sieci parowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie:
- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d-e,
 - b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z istniejących ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: 1KD-L (Dojlidy Fabryczne), 3KD-L (Niedźwiedzia), 5KD-D (Zubrow) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie gazów opałowych,
 - b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 i RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia,
 - b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących na terenie planu stacji transformatorowych 15/04 kV, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
 - d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych, za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV oraz linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach terenu planu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny),
 - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii.

§ 33. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu w zakresie:
- a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,

- b) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
 - c) 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) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1ZP,WS** i **1.2ZP,WS** przeznacza się pod **zielenią urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

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

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 80 %;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) utrzymanie drożności przepływu wód.

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) lokalizację placów zabaw i miejsc rekreacji,
 - c) lokalizację siłowni plenerowych,
 - d) lokalizację rzeźb, fontann,
 - e) budowę kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt,
 - f) budowę infrastruktury technicznej,
 - g) zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk);
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - c) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi i rowerowymi,
 - d) lokalizacji parkingów,
 - e) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 1, wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów.

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

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZP,IT** przeznaczają się pod **zielenią urządzoną oraz infrastrukturę techniczną**.

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

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60 %;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) budowę cieków w formie otwartej jako kontynuację cieków istniejących;
- 4) utrzymanie drożności przepływu wód.

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) budowę kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody,
 - b) budowę ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) budowę dróg wewnętrznych,
 - d) zmianę linii brzegowej cieków;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - c) przekształcania koryta cieków w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi, rowerowymi i drogami wewnętrznymi,
 - d) lokalizacji parkingów.

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

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.1IT i 3.2IT** przeznaczają się pod **infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, są terenami lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie drożności przepływu wód,
 - b) utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15 %,
 - c) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych.

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

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.1MW i 4.2MW** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie lokali usługowych usytuowanych w parterach budynków mieszkalnych, z wyłączeniem usług pogrzebowych, motoryzacyjnych, lakierni, zakładów kamieniarskich, warsztatów stolarskich i mechanicznych.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „a” - maksimum 11,0 m,

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „c” - maksimum 14,0 m,

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „d” - maksimum 17,0 m,

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „e” - maksimum 21,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,

f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25;

2) na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „a” budynki wyłącznie w formie wolno stojącej, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 12 i wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 22 m x 22 m;

3) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

§ 39.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji usług pogrzebowych, motoryzacyjnych, stacji paliw, lakierni, zakładów kamieniarskich, warsztatów stolarskich i mechanicznych.

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:

- na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „b” – maksimum 35 %,

- na pozostałym obszarze:

-- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksimum 35 %,

-- dla zabudowy usługowej - maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - od 0 do 3,5,

- dla zabudowy usługowej - od 0 do 5,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „b” – minimum 35 %,

- na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „f” – minimum 30 %,
- na pozostałym obszarze:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %,
 - dla zabudowy usługowej - minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „b” i „b” – maksimum 12,0 m,
- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „c” – maksimum 14,0 m,
- na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „d” – maksimum 17,0 m,
- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „e” – maksimum 21,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,

f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji parkingów:

- 1) naziemnych i podziemnych w pasie 10 m od terenu 1.1ZP,WS;
- 2) naziemnych na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „f”.

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 **6UE,ZP** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu edukacji - przedszkole oraz zieleni urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację poradni psychologiczno-pedagogicznej.

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 30 %,
- b) intensywność zabudowy - od 0 do 1,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50 %, w tym na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „a” - minimum 80 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 9,0 m,
- e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
- f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 25;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji parkingów na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „a”.

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

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY**

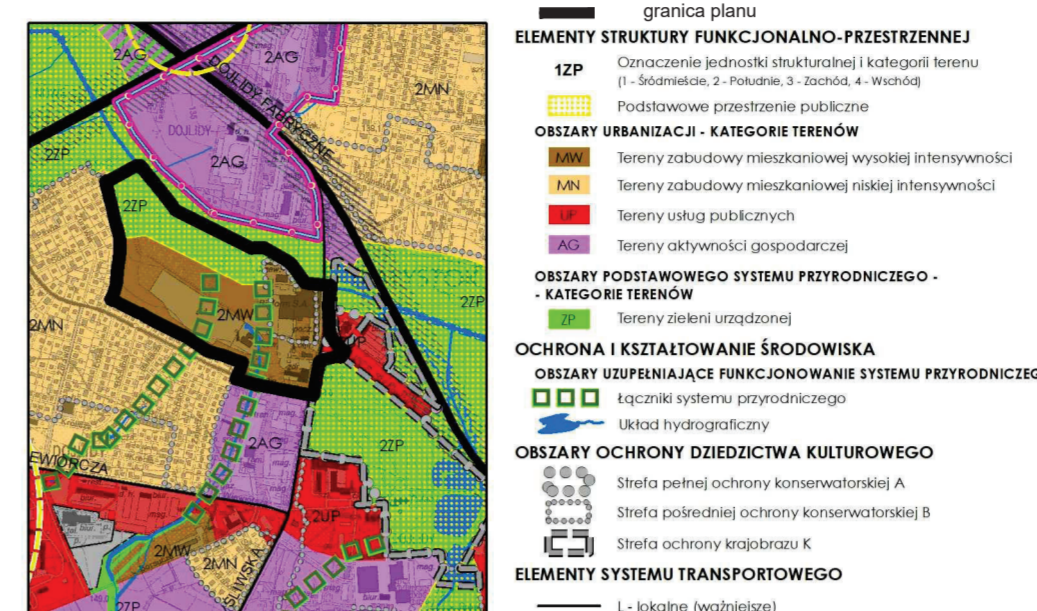
Lukasz Prokorym

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLI DOJLIDY I SKORUPY W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC DOJLIDY FABRYCZNE I KS. S. SUCHOWOLCA - ETAP II C

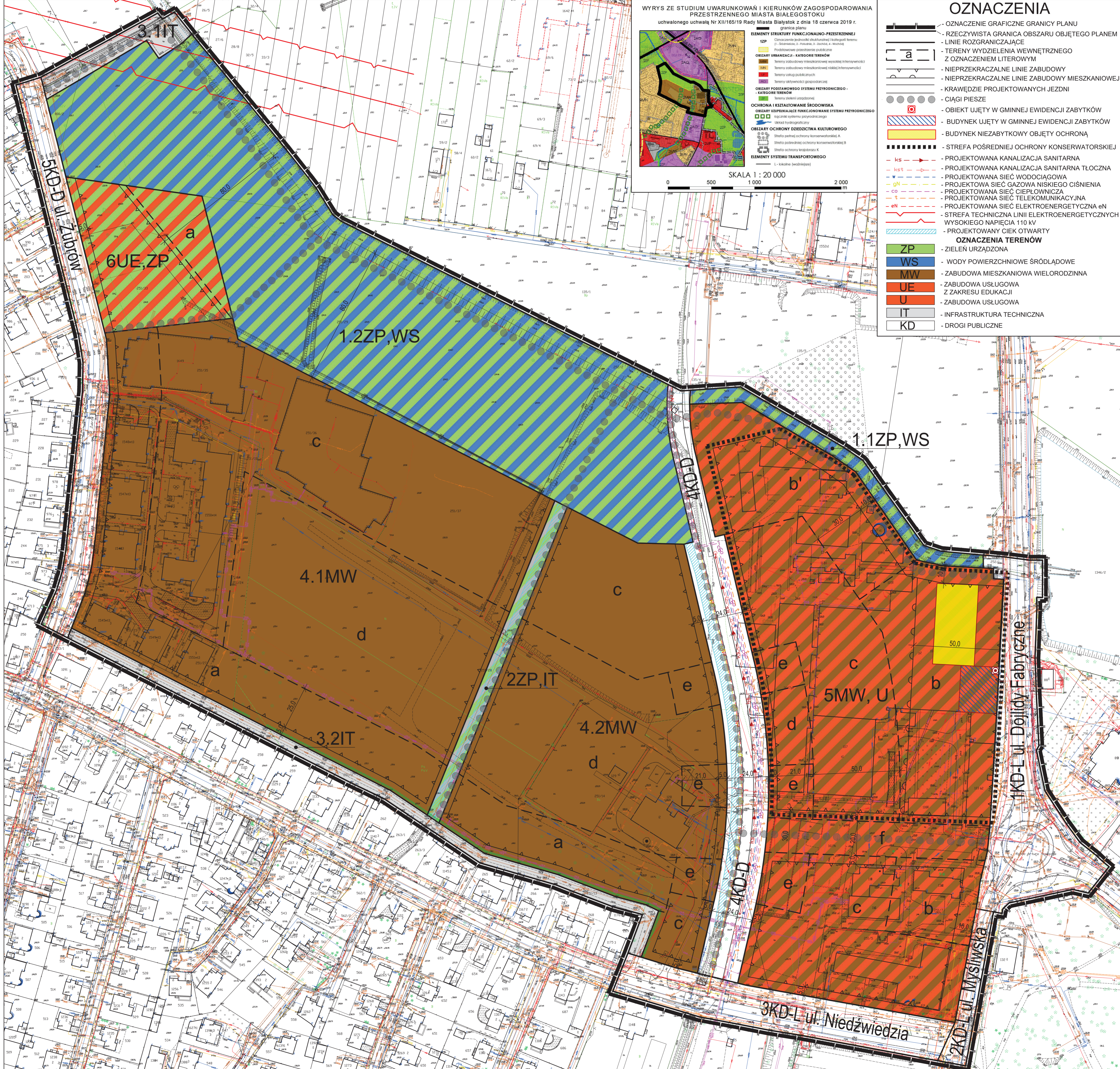
SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. granica planu



SKALA 1 : 20 000



OZNACZENIA

- OZNACZENIE GRAFICZNE GRANICY PLANU
 - RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
 - TERENY WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO Z OZNACZENIEM LITEROWYM
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - KRAWĘDZIE PROJEKTOWANYCH JEZDNI
 - CIĄGI PIESZE
 - OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - BUDYNEK NIEZABYTKOWY OBJĘTY OCHRONĄ
 - STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - ks - - - - - PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
 - ks t - - - - - PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
 - w - - - - - PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
 - gN - - - - - PROJEKTOWANA SIĘĆ GAZOWA NISKIEGO CIŚNIENIA
 - co - - - - - PROJEKTOWANA SIĘĆ CIEPŁOWNICZA
 - t - - - - - PROJEKTOWANA SIĘĆ TELEKOMUNIKACYJNA
 - eN - - - - - PROJEKTOWANA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA eN
 - - - - - STREFA TECHNICZNA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
 - - - - - PROJEKTOWANY CIĘK OTWARTY
- ### OZNACZENIA TERENÓW
- ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA
 - WS - WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
 - MW - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
 - UE - ZABUDOWA USŁUGOWA Z ZAKRESU EDUKACJI
 - U - ZABUDOWA USŁUGOWA
 - IT - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - KD - DROGI PUBLICZNE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVI/1054/23
Rady Miasta Białystok
z dnia 27 listopada 2023 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca - etap II C

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) roztrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) sporządzenia projektu planu w oparciu o dokumenty planistyczne miasta, ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prawo unijne;
- 2) powiększenia terenu 1.2ZP,WS o teren 6UE,ZP, o część terenów 4.1MW i 4.2MW do linii między terenami wydzielenia wewnętrznego „c” i „d”, oraz o część terenu 5MW,U;
- 3) odtworzenia istniejącego zbiornika wodnego na terenach 1.2 ZP,WS i 4.1MW z uwzględnieniem istniejącego budynku;
- 4) przeznaczenia terenów 1.2ZP,WS i 1.3ZP,WS pod zieleń nieurządzoną z ustanowieniem powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 100 % i zakazem lokalizacji obiektów budowlanych;
- 5) nakazu odtworzenia stawów na terenach 4.1MW i 4.2MW z zachowaniem cieków wodnych zasilających te stawy;
- 6) zmiany przeznaczenia terenu 7KD-D z drogi publicznej na drogę pieszo-rowerową oraz ochrony dawnej bocznicy kolejowej;
- 7) zachowania starodrzewu na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 8) nakazu uzyskania pozytywnej opinii MKUA dla zabudowy na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 9) zmniejszenia terenów 4.1MW i 4.2MW do linii między terenami wydzielenia wewnętrznego „c” i „d”;
- 10) wykreślenia terenów wydzielenia wewnętrznego w ramach terenów 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 11) zmniejszenia wysokości zabudowy do 11 m, zmniejszenia powierzchni zabudowy do 20%, zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 50 % i zmiany geometrii dachów na dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 do 25 stopni dla terenów 4.1MW, 4.2MW oraz dostosowania intensywności zabudowy do powyższych parametrów;
- 12) dopuszczenia wyłącznie budynków wolnostojących, z jedną klatką schodową, liczbie mieszkań do 2 na jednej kondygnacji, wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 15 x 16 m na terenach 4.1MW, 4.2MW;
- 13) zakazu lokowania piwnic, garaży podziemnych i innych konstrukcji sięgających niżej niż granica przemarzania gruntu na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 14) zmniejszenia terenu 5MW,U;
- 15) przeznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego „f” pod drogę wewnętrzną;
- 16) zmniejszenia wysokości zabudowy do 12 m, zmniejszenia powierzchni zabudowy do 20%, zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 50 % i zmiany geometrii dachów na płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 do 25 stopni dla terenu 5MW,U oraz dostosowania intensywności zabudowy do powyższych parametrów;

- 17) dopuszczenia wyłącznie budynków wolnostojących, z jedną klatką schodową, liczbie mieszkań do 4 na jednej kondygnacji, wysokości 4 kondygnacji nadziemnych i o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 20 x 20 m na terenie 5MW,U;
- 18) przeznaczenia południowej części terenu 5MW,U pod zabudowę z zakresu usług medycznych i edukacyjnych;
- 19) wykreślenia zapisów dotyczących terenu 10.IIT;
- 20) objęcia ochroną planistyczną terenu fabryki między rz. Białą, ul. Dojlidy Fabryczne, ul. Żubrów i granicą zabudowy jednorodzinnej przy ul. Niedźwiedziej;
- 21) zmiany kolorystyki na maksymalnie 2 kolory i użytych materiałów elewacyjnych (ciemna cegła klinkierowa i korten) na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 22) nałożenia obowiązku przeprowadzenia konkursu architektonicznego na projekt zabudowy na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 23) zakazu lokowania reklam widocznych z dróg publicznych na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U, 1.2ZP,WS;
- 24) renaturyzacji rzeki Białej oraz jej rzeczywistej doliny;
- 25) wykonania badań geologicznych wskazujących poziom wód gruntowych i umieszczenia ich wyników jako załącznik do uchwały;
- 26) ustalenia wskaźnika miejsc parkingowych na 1,6 na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 27) wykreślenia § 31 pkt 1 lit. c o treści: „ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych”;
- 28) wykreślenia § 31 pkt 2 lit. a o treści: „dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d-e”;
- 29) wykreślenia § 31 pkt 2 lit. b o treści: „dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30kW, wytwarzanego w procesie paliw stałych”;
- 30) sporządzenia projektu planu uwzględniającego stanowisko Rady Miasta Białostok dot. globalnego kryzysu klimatycznego;
- 31) dwukrotnego powiększenia powierzchni terenów 1.2ZP,WS i 1.3ZP,WS i przeznaczenia ich pod zieleń nieurządzoną z ustanowieniem powierzchni biologicznie czynnej w 100%;
- 32) ograniczenia zabudowy i ustanowienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50% na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 33) wprowadzenia zakazu stosowania kotłów opalanych olejami i paliwami stałymi na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 34) rozszerzenia przeznaczenia terenu 6UE,ZP o zabudowę usługową z pełnego zakresu usług.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVI/1054/23
Rady Miasta Białystok
z dnia 27 listopada 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca - etap II C 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVI/1054/23

Rady Miasta Białystok

z dnia 27 listopada 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.