Projekt do opiniowania i uzgodnień

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2026 r.

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

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

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap III nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 48,56 ha, w rejonie ulic: Dojnowskiej, Plażowej, Ks. S. Suchowolca, Dojlidy Fabryczne oraz przedłużenia ul. Stawowej.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

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

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

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

1) **budynkach i obiektach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki i obiekty o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;

2) **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);

3) **dachu symetrycznym –** należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń elementów

---

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

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

zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;

4) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;

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

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

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

8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej –** należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 4**;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia" oraz inne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu – poza budynkami;

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

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

21) **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;

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

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

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

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

1) rzeczywista granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole terenów;

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

a) dociepleń budynków istniejących,

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

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

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

5) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej;

6) strefa ochrony ekspozycji;

7) strefa ochrony krajobrazu;

8) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;

9) 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, miejsc do parkowania oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia: terenu wpisanego do rejestru zabytków, budynków wpisanych do rejestru zabytków, wpisanej do rejestru zabytków czterorzędowej alei lip, budynków ujętych w ewidencji zabytków, przypuszczalnej lokalizacji mogiły ujętej w gminnej ewidencji zabytków, budynków oraz obiektów niezabytkowych objętych ochroną, dominant przestrzennych, strefy technicznej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, cieków naturalnych, w tym rzeki Białej, terenów stale i okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych, głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew do zachowania i uzupełnień.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa **w ust. 1 pkt 1** i **2** oraz **pkt 4, 5 i 6** za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

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

1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) **U** – zabudowa usługowa, w tym z zakresu, o którym mowa **w pkt 4** – z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z **§ 21** oraz ustaleń szczegółowych;

4) **UOS** – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego;

5) **ZP** – zieleń urządzona;

6) **ZD** – ogrody działkowe;

7) **ZL** – lasy;

8) **WS** – wody powierzchniowe śródlądowe;

9) **E** – infrastruktura elektroenergetyczna;

10) **KD** – drogi publiczne;

11) **KDW** – drogi wewnętrzne;

12) **KX** – parkingi;

13) **KPL** – plac.

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

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

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

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

2. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, oraz z wyjątkiem budynków położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i na terenie oznaczonym symbolem **14KPL,KX**, dopuszcza się:

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

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

3. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia planu):

1) wiat;

2) naziemnych zbiorników;

3) masztów antenowych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

5) obiektów kontenerowych.

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

1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:

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

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

c) szerokość ciagu pieszego - minimum 2,5 m,

d) indywidualne rozwiązania np. trapy, kładki wynikające z lokalnych uwarunkowań - na terenach zieleni urządzonej;

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

§ 7. 1. **W zakresie wystroju zewnętrznego budynków, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2**, **§ 12** i **§ 13**:

1) ustala się:

a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o spójnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków lokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej,

b) kolorystykę ścian budynków:

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

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

d) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków,

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

2) dopuszcza się:

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

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

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

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

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

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

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

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

3. **W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków,** z zastrzeżeniem **§ 11**:

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych, wyłącznie na dachach oraz na elewacjach

budynków – z wyjątkiem elewacji i połaci dachów innych niż płaskie zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych – o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 22**.

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

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

§ 8. 1. **W zakresie kształtowania zieleni urządzonej** ustala się:

1) wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie zieleni urządzonej;

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

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

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

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

6) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

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

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. **W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania,** tj. topól, lip, kasztanowców, wiązów, brzóz, jesionów, klonów i dębów oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

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

b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;

2) dopuszcza się wycinkę drzew:

a) ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,

b) rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i innych przestrzeni publicznych, kolidujących z realizacją sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. **W zakresie zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych:**

1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych - nie dotyczy terenów wymienionych w **§ 17 ust. 1 pkt 1, 7 i 8**;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,

b) fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

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

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

1) na terenie oznaczonym symbolem **1MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) na terenie oznaczonym symbolem **2MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) na terenie oznaczonym symbolem **3MW,U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) na terenach oznaczonych symbolami **5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP, 6ZP,WS, 7ZD, 8ZL, 9WS,ZP** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **4ZP,U, 10.1U,ZP, 10.2U, 11U, 12UOS, 13U, 14KPL,KX, 15KX, 16E** oraz na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne i drogi wewnętrzne dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się – z zastrzeżeniem **ust. 3**.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **4ZP,U, 10.1U,ZP, 10.2U, 11U, 12UOS i 13U** w przypadku lokalizacji:

1) usług z zakresu oświaty – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) zabudowy z zakresu opieki społecznej – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów domów opieki społecznej;

3) usług z zakresu sportu i rekreacji – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

§ 11. 1. **Na obszarze objętym planem ustala się strefy pełnej ochrony konserwatorskiej**, oznaczone odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 **przedmiotem ochrony konserwatorskiej są następujące zabytki i obszary wpisane do rejestru zabytków,** oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

1) zespół pałacowy Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23, a w tym:

a) dawny pałac Hasbacha, nr rej. A-134, dec. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 08.12.1981 r.,

b) park przy dawnym pałacu Hasbacha wraz z czterorzędową aleją lip, nr rej. A-134, dec. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 18.12.1986 r.;

2) zespół zabytkowej zabudowy osady przyfabrycznej Hasbachów przy ul. Ks. S. Suchowolca: 25, 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g, nr rej. A-134, dec. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26.06.1987 r.;

3) zespół kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27, a w tym:

a) kościół parafialny pw. Niepokalanego Serca Maryi, nr rej. A-195, dec. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 17.05.1994 r.,

b) kaplica pw. Św. Tadeusza Judy, nr rej. A-195, dec. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 17.05.1994 r.,

c) cmentarz przykościelny, nr rej. A-195, dec. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 17.05.1994 r.,

d) plebania, nr rej. A-195, dec. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14.12.1981 r.

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

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

1) budynek mieszkalny przy ul. Dojlidy Fabryczne 3;

2) dom przy ul. Dojlidy Fabryczne 15;

3) budynek stacji transformatorowej przy ul. Dojlidy Fabryczne;

4) cmentarz wojenny – mogiła z II wojny światowej przy ul. Dojlidy Fabryczne 23.

2. **Obejmuje się ochroną budynki gospodarcze w osadzie przyfabrycznej przy ul. Ks. S. Suchowolca: 25-25A, 25B-25C, 25D-25E i 25F-25G ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,** oznaczone odpowiednio na rysunku planu, **z zastrzeżeniem ust. 4:**

3. W odniesieniu do budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**, **2, 3** i **ust. 2**:

1) nakazuje się utrzymanie:

a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),

b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,

c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych lub ich przywrócenie,

d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,

e) pierwotnego/oryginalnego zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego, kolorystyki oraz materiału wykończenia elewacji lub ich przywrócenie;

2) dopuszcza się:

a) translokację budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 2**,

b) docieplenie ścian budynków z zewnątrz – z zachowaniem plastyki i tektoniki budynku, odtworzeniem drewnianego szalowania i detalu elewacji oraz z utrzymaniem głębokości osadzenia okien w budynkach, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 2**,

c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków, o których mowa w **ust. 2**, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną;

3) zakazuje się nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**, **2** i **3**.

4. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**, **2, 3** i **ust. 2**, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

5. Wszelkie prace ziemne lub budowlane, na części terenu oznaczonej na rysunku planu jako przypuszczalna lokalizacja mogiły ujętej w gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w **ust. 1 pkt 4**, należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. 1. **Obejmuje się ochroną następujące niezabytkowe obiekty budowlane,** oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem **ust. 3:**

1) część dawnego budynku dla służby przed pałacem Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23 na dz. nr ewid. 791/3 (obręb 21 - Dojlidy);

2) piwnica zlokalizowana przed pałacem Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23 na dz. nr ewid. 791/9 (obręb 21 - Dojlidy);

3) krzyż usytuowany w narożniku działki pod adresem ul. Dojnowska 1, w obrębie dz. nr ewid. 923/2 (obręb 21 - Dojlidy);

4) budynek przy ul. Dojnowskiej 68/1.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 4**:

1) ustala się utrzymanie:

a) wysokości istniejącego budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej,

b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,

c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,

d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji lub ich przywrócenie;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę oraz funkcjonalne powiązanie budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, z zabudową nowoprojektowaną, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną,

b) docieplenie ścian zewnętrznych budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 4,** z zachowaniem plastyki i tektoniki budynku, w szczególności osadzenia okien i zlicowania okien z zewnętrzną płaszczyzną ściany oraz odtworzenia drewnianego szalowania i detalu elewacji budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 4**;

3) zakazuje się:

a) nadbudowy budynku,

b) rozbudowy budynku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 4**.

3. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2** i **3**, ustala się:

1) zachowanie istniejącej formy obiektu,

2) zagospodarowanie terenu wokół obiektu uwzględniające jego właściwą ekspozycję.

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

§ 14. 1. **Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony krajobrazu,** oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony jest historyczna kompozycja przestrzenna zespołu pałacowego Hasbacha oraz zieleń naturalna.

3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) odtworzenie Stawu Młyńskiego na terenie oznaczonym symbolem **9WS,ZP** powiązanego kompozycyjnie z otoczeniem;

2) ochronę drzewostanu i struktury szaty roślinnej parku przy dawnym pałacu Hasbacha na terenie oznaczonym symbolem **10.1U,ZP** oraz czterorzędowej alei lip na terenie oznaczonym symbolem **5.3ZP**;

3) zachowanie widoku na budynki zabytkowe zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami **10.1U,ZP** i **11U**.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji wież, masztów oraz innych obiektów i urządzeń przesłaniających widok na budynki zabytkowe znajdujące się na terenach oznaczonych symbolami **10.1U,ZP** i **11U**.

5. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów położonych w strefie, o której mowa w ust. 1 – zgodnie z **§ 41**, **§ 45** i **§ 46**.

§ 15. 1. **Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony ekspozycji** zespołu kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie , o której mowa w ust. 1:

1) ustala się zagospodarowanie terenu uwzględniające zachowanie widoku na kościół oraz jego właściwą ekspozycję;

2) zakazuje się lokalizacji wież, masztów, nasadzeń drzew oraz innych obiektów i urządzeń przesłaniających lub dysharmonizujących widok na kościół.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów położonych w strefie, o której mowa w ust. 1 – zgodnie z **§ 51**.

§ 16. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

Rozdział 4.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;

2) teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **4ZP,U**;

3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **5.1ZP, 5.2ZP**, **5.3ZP** i **5.4ZP**;

4) tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami: **6ZP,WS** i **9WS,ZP**;

5) teren ogrodów działkowych oznaczony symbolem: **7ZD**;

6) teren lasu oznaczony symbolem: **8ZL**;

7) teren placu i parkingu oznaczony symbolem: **14KPL,KX**;

8) teren parkingu oznaczony symbolem: **15KX**.

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

1) ustala się ich zagospodarowanie w sposób uwzględniający zasadę ich ogólnej dostępności oraz ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym terenami komunikacji, terenami zieleni urządzonej i przystankami komunikacji miejskiej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) ujednoliconego oświetlenia,

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

d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – **z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 pkt 7**,

e) wiat przystanków autobusowych,

f) obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 10** – w liniach rozgraniczających dróg publicznych,

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

3) zakazuje się:

a) budowy budynków, z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. f**,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2 - 8**, zostały określone odpowiednio w **§ 40 - § 45 oraz § 51 - § 52.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) obiektów obsługi komunikacji:

a) stacji paliw płynnych i gazowych,

b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,

c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;

2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;

3) usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) krematorium, wyrobu trumien i nagrobków;

5) garaży typu „blaszak”;

6) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 17 ust. 2 pkt 2**;

7) wolno stojących systemów fotowoltaicznych, w tym wiat fotowoltaicznych oraz systemów fotowoltaicznych nad miejscami do parkowania typu "carport".

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się gospodarowania odpadami tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów.

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

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

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

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

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

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

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

4) dla linii elektroenergetycznych:

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

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

- dla przewodów izolowanych - 5 m,

- dla przewodów nieizolowanych - 7 m,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,

- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

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 projektowanej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Plażowej (poza granicami planu);

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca (poza granicami planu) oraz projektowaną syrenę alarmową przy ul. Plażowej (poza granicami planu);

4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Dojlidy Fabryczne, Dojnowską, Ks. S. Suchowolca i Plażową oraz projektowaną drogą oznaczoną symbolem **1KD-G;**

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 24. 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

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

1) **1KD-G**, **2KD-Z** (ul. Plażowa), **3KD-L** (ul. Dojnowska), **4KD-L** (ul. Ks. S. Suchowolca), **5KD-D** przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) **6KDW** przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) ulice układu podstawowego oznaczone symbolami: **1KD-G**, **2KD-Z**;

2) ulice układu obsługującego oznaczone symbolami: **3KD-L**, **4KD-L**, **5KD-D**;

3) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem: **6KDW**;

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

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

4. Ustala się drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów lub jezdnię w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.

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

1) **1KD-G** – ulica główna, dwujezdniowa – docelowo planuje się obniżenie klasy technicznej ulicy – ulica zbiorcza, dwujezdniowa; w liniach rozgraniczających ulicy znajdują się budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, w odniesieniu do których obowiązują ustalenia **§ 12;**

2) **2KD-Z –** ulica zbiorcza, jednojezdniowa;

3) **3KD-L** – ulica lokalna, jednojezdniowa;

4) **4KD-L** – ulica lokalna, jednojezdniowa;

5) **5KD-D** – ulica dojazdowa, jednojezdniowa.

6. Szerokość dróg publicznych i drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

7. Ustala się projektowanie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G** z zastosowaniem rozwiązań technicznych zapewniających powiązania funkcjonalno-przestrzenne i przyrodnicze, drożność korytarza ekologicznego doliny rzeki Białej oraz migrację zwierząt pomiędzy terenami: **5.1ZP**, **5.2ZP**, **5.3ZP**, **5.4ZP**, **6ZP,WS, 8ZL** i **9WS,ZP,** np. w formie estakady.

8. 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).

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

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

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

3) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

b) handel – 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

e) żłobki, przedszkola, szkoły – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

f) opieka zdrowotna – 8 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

4) usługi inne niż wymienione **w pkt 3** – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, miejsca do parkowania ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **14KPL,KX** i **15KX**, bez określania wskaźnika.

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

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;

2) zabudowa usługowa – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

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

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

1) ustala się:

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

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

2) dopuszcza się:

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

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

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

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

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

f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:

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

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

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

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

b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. Plażowej, ul. Dojlidy Fabryczne, ul. Dojnowskiej 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.

§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Dojlidy Fabryczne, Dojnowskiej, Ks. S. Suchowolca oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 31. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

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

b) rzekę Białą, zlokalizowaną 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 ul. Plażowej, ul. Dojnowskiej, ul. Dojlidy Fabryczne oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 32. 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 istniejących ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych poza granicami planu oraz z projektowanych sieci ciepłowniczych w obrębie planu;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

b) indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Plażowej, Dojnowskiej, Dojlidy Fabryczne, Ks. S. Suchowolca 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.

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3, RPZ-4 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

b) przebudowę, rozbiórkę i budowę linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia – z zastrzeżeniem **§ 22 ust. 1 pkt 4,**

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

d) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 oraz § 21 ust. 1 pkt 7**.

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

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

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach);

2) położonych na budynkach wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu;

3) umieszczanych na budynkach na terenach oznaczonych symbolami: **4ZP,U, 10.2U, 12UOS** i **13U**.

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

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

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się funkcję usługową w parterze istniejącego budynku.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 35 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 ust. 1** i **§ 27**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) zagospodarowanie części terenu położonej w strefie technicznej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, oznaczonej na rysunku planu – zgodnie z **§ 22 ust. 3**.

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wolno stojącej;

2) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 35 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych – maksimum 10 m,
- gospodarczych i garaży – maksimum 5 m,

e) dachy:

- symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych – płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym;
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – dopuszcza się geometrię dachu taką, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 ust. 1** i **§ 27**;

3) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

4) zagospodarowanie części terenu położonej w strefie technicznej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, oznaczonej na rysunku planu – zgodnie z **§ 22 ust. 3**;

5) realizację zabudowy w południowej części terenu z uwzględnieniem:

a) zapewnienia dojazdów o szerokości minimum 6 m,

b) odsunięcia elewacji frontowych projektowanych budynków o minimum 5 m od dojazdów, o których mowa w lit. a.

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość budynków – maksimum 14 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 ust. 1** i **§ 27**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) lokalizację istniejącego i projektowanego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Plażowej, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zagospodarowanie części terenu położonej w strefie technicznej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, oznaczonej na rysunku planu – zgodnie z **§ 22 ust. 3**.

4. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowanej między nieprzekraczalną linią zabudowy a drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 6KDW, zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZP,U przeznacza się pod zieleń urządzoną oraz zabudowę usługową z zakresu gastronomii i kultury** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 15 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 75 %,

d) wysokość budynków – maksimum 10 m,

e) dachy - płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 ust. 1** i **§ 27**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) zagospodarowanie części terenu położonej w strefie technicznej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, oznaczonej na rysunku planu – zgodnie z **§ 22 ust. 3**;

4) lokalizację głównego ciągu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu;

5) kształtowanie zagospodarowania w powiązaniu z terenami oznaczonymi symbolami **5.1ZP** i **9WS,ZP;**

6) zabudowę usługową w formie pawilonów parkowych w powiązaniu z realizowaną zielenią urządzoną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

6. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający powiązanie funkcjonalne z terenami zieleni urządzonej oraz relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP** i **5.4ZP przeznacza się pod zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1:

1) stanowią przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego;

2) wchodzą w skład obszarów wspomagających utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełnią funkcję biologiczną, hydrologiczną 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) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 95 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) zagospodarowanie zielenią o wysokim stopniu bioróżnorodności, z utrzymaniem powiązań widokowych w strefie ochrony krajobrazu oraz ekspozycji budynków zabytkowych położonych na terenach oznaczonych symbolami **10.1U,ZP** i **11U**;

4) utrzymanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych i przyrodniczych z terenami oznaczonymi symbolami **6ZP,WS** i **9WS,ZP**, ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia drożności przepływu wód oraz z umożliwieniem migracji zwierząt;

5) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem:

a) zagospodarowania zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z uwzględnieniem warunków siedliskowych oraz wkomponowania istniejących drzew,

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

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

d) ograniczeń wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w **§ 22 ust. 3**;

6) lokalizację:

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

b) projektowanego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Ks. S. Suchowolca – zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) kładek, mostów, z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt,

b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze;

2) zakazuje się:

a) budowy budynków i lokalizacji obiektów tymczasowych,

b) lokalizacji:

- miejsc do parkowania – z wyłączeniem fragmentu terenu oznaczonego symbolem **5.2ZP** w pasie o szerokości 7 m wzdłuż granicy działki nr ewid. 1311/2,

- dojazdów,

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

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

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6ZP,WS przeznacza się pod zieleń urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1:

1) stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego;

2) wchodzi w skład obszarów wspomagających utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję biologiczną, hydrologiczną oraz rekreacyjną.

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

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 95 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) utrzymanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych i przyrodniczych z terenami oznaczonymi symbolami **5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP** i **9WS,ZP** - ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia drożności przepływu wód oraz z umożliwieniem migracji zwierząt;

4) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem:

a) maksymalnego wkomponowania istniejących drzew, skupisk roślinności i terenów podmokłych w projektowane zagospodarowanie zieleni urządzonej,

b) zagospodarowania zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z uwzględnieniem warunków siedliskowych,

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

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

e) utrzymania drożności przepływu wód oraz utrzymania biologicznej obudowy brzegów cieków i rzeki Białej,

f) ograniczeń wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w **§ 22 ust. 3**;

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

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

1) dopuszcza się zastosowanie:

a) kładek i mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt,

b) zmiany linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk),

c) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze;

2) zakazuje się:

a) budowy budynków i lokalizacji obiektów tymczasowych,

b) przekształcania koryta rzeki Białej i cieku w formę kanału zamkniętego,

c) lokalizacji:

- miejsc do parkowania,

- dojazdów,

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

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7ZD przeznacza się pod ogrody działkowe** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1:

1) stanowi przestrzeń publiczną;

2) wchodzi w skład obszarów wspomagających utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję biologiczną, hydrologiczną oraz rekreacyjną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem:

1) altan działkowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;

2) obiektów z zakresu infrastruktury ogrodowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

- dla altan działkowych lokalizowanych na działkach (podstawowych jednostkach przestrzennych ogrodu), o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych - maksimum 35 m^2, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m^2,

- dla obiektów z zakresu infrastruktury ogrodowej - maksimum 5 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 75 %,

d) wysokość:

- altan działkowych:

-- maksimum 5 m w przypadku dachów symetrycznych,

-- maksimum 4 m w przypadku dachów płaskich,

- obiektów z zakresu infrastruktury ogrodowej - maksimum 8 m,

e) dachy - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 45º;

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 ust. 1** i **§ 27**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o których mowa w **§ 22 ust. 3**.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się stosowanie innych parametrów i wskaźników niż określone w ust. 5 pkt 1 lit. a tiret pierwsze oraz ust. 5 pkt 1 lit. d tiret pierwsze, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące rodzinnych ogrodów działkowych będą stanowiły inaczej.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

8. 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).

§ 44. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8ZL przeznacza się pod teren lasu.**

2. Teren, o którym mowa w ust. 1:

1) stanowi przestrzeń publiczną;

2) wchodzi w skład obszarów wspomagających utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję biologiczną, hydrologiczną oraz rekreacyjną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, na podstawie przepisów odrębnych.

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).

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9WS,ZP przeznacza się pod wody powierzchniowe śródlądowe oraz zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1:

1) stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego;

2) wchodzi w skład obszarów wspomagających utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję biologiczną, hydrologiczną oraz rekreacyjną.

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

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 95 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) zagospodarowanie zielenią o wysokim stopniu bioróżnorodności, z uwzględnieniem warunków siedliskowych, z utrzymaniem powiązań widokowych w strefie ochrony krajobrazu oraz ekspozycji budynku zabytkowego – pałacu Hasbacha, położonego na terenie oznaczonym symbolem **10.1U,ZP**;

4) utrzymanie i odbudowę korytarzy przyrodniczych i powiązań funkcjonalno-przestrzennych z terenami oznaczonymi symbolami **5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP** i **6ZP,WS** – ze szczególnym uwzględnieniem drożności przepływu wód oraz migracji zwierząt;

5) zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk oraz odtworzenie zbiornika wodnego - dawnego Stawu Młyńskiego),

6) utrzymanie biologicznej obudowy brzegów stawu, z dopuszczeniem jedynie ich częściowego utwardzenia;

7) lokalizację:

a) ścieżek spacerowych oraz głównych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych z nawierzchni przepuszczalnych bez ingerencji w system korzeniowy drzew, np. w formie trapu lub piasku, żwiru, drobnego, zagęszczonego tłucznia,

b) kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt,

c) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze.

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

1) budowy budynków oraz lokalizacji obiektów tymczasowych;

2) przekształcania koryta rzeki Białej i cieku w formę kanału zamkniętego;

3) przekształceń 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;

4) zagospodarowania brzegów rzeki i obwałowań stawu w sposób mogący spowodować przesłanianie obiektu zabytkowego – pałacu Hasbacha, położonego na terenie oznaczonym symbolem **10.1U,ZP.**

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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10.1U,ZP przeznacza się pod zabudowę usługową oraz zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy - maksimum 15 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %,

d) wysokość budynków – maksimum 22 m,

e) dachy - istniejący mansardowy, wielospadowy lub symetryczny,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 ust. 2** i **§ 27**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z **§ 8 ust. 2.**

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10.2U przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy - maksimum 30 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość budynków – maksimum 9 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – dopuszcza się geometrię dachu taką, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 ust. 1** i **§ 27**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) zagospodarowanie terenu położonego w sąsiedztwie przypuszczalnej lokalizacji mogiły ujętej w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z **§ 12 ust. 5**.

5. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający powiązanie funkcjonalne z terenami zieleni urządzonej oraz relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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).

§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11U przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu administracji, gastronomii, handlu, kultury, opieki zdrowotnej i oświaty** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 25 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %,

d) wysokość:

- budynków – maksimum 9 m,

- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5 m,

e) dachy – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 ust. 2** i **§ 27**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z **§ 8 ust. 2**;

4) lokalizację projektowanego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Ks. S. Suchowolca – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający powiązanie funkcjonalne z terenami zieleni urządzonej oraz relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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).

§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12UOS przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się lokalizację innych usług związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 25 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,75,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %,

d) wysokość:

- budynku kościoła – maksimum 34 m,

- budynków z dachami płaskimi – maksimum 10 m,

- pozostałych budynków – maksimum 12 m,

e) dachy:

- dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25º do 45º oraz płaskie,

- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – dopuszcza się geometrię dachu taką, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 ust. 2** i **§ 27**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z **§ 8 ust. 2**.

5. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający powiązanie funkcjonalne z terenami zieleni urządzonej oraz relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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).

§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13U przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 26 ust. 1** i **§ 27**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) lokalizację projektowanego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Plażowej – zgodnie z rysunkiem planu;

4) zagospodarowanie części terenu położonej w strefie technicznej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, oznaczonej na rysunku planu – zgodnie z **§ 22 ust. 3**.

4. 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).

§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14KPL,KX przeznacza się pod plac oraz parking** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25 ust. 2;**

3) zagospodarowanie terenu z wkomponowaniem drzew wartościowych wskazanych do zachowania – zgodnie z **§ 8 ust. 2**.

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

1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający:

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

b) kompozycję zagospodarowania terenu, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę i zieleń towarzyszącą jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym;

2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem **§ 15**:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) obiektów małej architektury oraz oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

c) tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących odbywającym się wydarzeniom związanym z usługami z zakresu kultu religijnego na terenie oznaczonym symbolem **12UOS** - na czas ich trwania,

d) sieci i elementów infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15KX przeznacza się pod parking** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

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

5. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25 ust. 2**.

6. Dla terenów, 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).

§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16E przeznacza się pod infrastrukturę elektroenergetyczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, na podstawie przepisów odrębnych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 25 ust. 2**.

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).

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

Uzasadnienie

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

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

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca - etap III przystąpiono na podstawie uchwały Nr IV/61/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r. Opracowywanie przedmiotowego planu ze względu na skomplikowany charakter, złożoną problematykę oraz bardzo duży obszar opracowania (ok. 105,65 ha), następuje odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru. Dotychczas na podstawie przedmiotowej uchwały uchwalono następujące plany:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap I (uchwała Nr LI/740/22 Rady Miasta Białystok z dnia 28 marca 2022 r.),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II A (uchwała Nr LXIII/900/22 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2022 r.), - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II B (uchwała Nr LXXII/995/23 Rady Miasta Białystok z dnia 19 czerwca 2023 r.),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II C (uchwała Nr LXXVI/1054/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r.).

Aktualnie procedowany projekt planu oznaczony jako etap III, obejmuje obszar o powierzchni około 48,56 ha, w rejonie ulic: Dojnowskiej, Plażowej, Ks. S. Suchowolca, Dojlidy Fabryczne oraz przedłużenia ul. Stawowej. Teren ten stanowi jeden z ostatnich fragmentów systemu przyrodniczego miasta, który nie został objęty ustaleniami planów miejscowych.

Potrzeba sporządzenia planu wynika przede wszystkim z konieczności ochrony wartościowego pod względem przyrodniczym odcinka doliny rzeki Białej i naturalnego cieku wodnego przed zabudową. Konieczne jest zapewnienie ochrony oraz ustalenie zasad kształtowania terenów zieleni wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta. W związku z lokalizacją, w granicach projektu planu, wielu budynków i obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej oraz ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, konieczne jest określenie zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz sposobu kształtowania zabudowy i zieleni urządzonej w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Niezbędne jest również określenie wskaźników miejsc postojowych, zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru. W projekcie planu, który obejmuje jeden z ostatnich odcinków podstawowego układu komunikacyjnego miasta, który nie został objęty ustaleniami planów miejscowych, konieczne jest zapewnienie rezerwy terenowej pod zakładane od dziesięcioleci rozwiązania w tym zakresie.

Opracowanie projektu planu stało się konieczne również ze względu na prowadzone postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) o łącznej mocy elektrycznej do 20000 kW wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym magazynami energii, na działce nr ewid. 794/9, w granicach której zlokalizowany jest wpisany do rejestru zabytków zespół kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27, a także stanowiące podstawowe przestrzenie publiczne: tereny zieleni urządzonej, las oraz dolina rzeki Białej. Inwestycję polegającą na budowie ww. instalacji fotowoltaicznej należy zaliczyć do funkcji produkcyjnej, która nie jest przewidywana na obszarze objętym projektem planu, a we wskazanej lokalizacji kolidowałaby z funkcją, rangą i właściwą ekspozycją istniejącej zabytkowej zabudowy oraz wartościowym pod względem przyrodniczym fragmentem systemu przyrodniczego miasta.

W północnej części opracowania zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i ekstensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W dolinie rzeki Białej zlokalizowany jest Rodzinny Ogród Działkowy "Plażowy".

W projekcie planu utrzymano istniejące przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową uzupełnioną funkcją usługową (1MW, 2MN i 3MW,U), terenu ogrodu działkowego (7ZD), usługową, w tym z zakresu kultu religijnego (10.1U,ZP, 10.2U i 11U oraz 12UOS). W rejonie ulic Ks. S. Suchowolca i Plażowej (13U) wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod zabudowę usługową.

Ochronę wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku podstawowego systemu przyrodniczego, obejmującego m.in. dolinę rzeki Białej i naturalny ciek wodny uwzględniono poprzez wyznaczenie publicznych terenów zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych oraz lasu (4ZP,U, 5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP, 6ZP,WS, 8ZL i 9WS,ZP), które będą służyć mieszkańcom Białegostoku jako tereny rekreacji oraz sformułowanie odpowiednich zapisów planistycznych. W projekcie, na terenie oznaczonym symbolem 9WS,ZP, uwzględniono również odtworzenie dawnego Stawu Młyńskiego. Granice terenu zieleni urządzonej zostały zweryfikowane i na niewielkim odcinku skorygowane, m.in. z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

Projekt planu uwzględnia również ochronę wpisanych do rejestru zabytków: zespołu pałacowego Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23 oraz zespołu zabytkowej osady przyfabrycznej Hasbachów przy ul. Ks. S. Suchowolca 25, z utrzymaniem historycznych powiązań z zabytkowymi terenami Pałacu i Parku Lubomirskich, dawnej fabryki sukna - obecnie Zakładem Produkcji Sklejek, terenem zajmowanym obecnie przez Zespół Szkół Rolniczych w Białymstoku oraz obiektami zabytkowymi na terenie Browaru Dojlidy. Zespół ten stanowi najstarsze, historyczne centrum Dojlid. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania zapewnią prawidłowe funkcjonowanie ww. obiektów zabytkowych jako jednego zespołu, z zachowaniem właściwych powiązań funkcjonalno-przestrzennych. Obecnie są to odrębne obiekty, przedzielone przebiegającą przez środek tego cennego założenia ulicą Ks. S. Suchowolca, o dużym natężeniu ruchu, stanowiącą główne połączenie komunikacyjne Białegostoku w kierunku Bielska Podlaskiego i Zabłudowa.

Odrębnym, powstałym w latach późniejszych (w połowie XX w.) wpisanym do rejestru zabytków zespołem zabytkowej zabudowy uwzględnionym w projekcie planu jest zespół kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27 wraz z kaplicą pw. Św. Judy Tadeusza. Jest to teren położony w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej i na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. W projekcie planu zapewniono prawidłową ekspozycję ww. zespołu od strony południowego wjazdu do miasta poprzez wyznaczenie publicznego placu i parkingu na terenie 14KPL,KX, co umożliwi właściwą ekspozycję bryły kościoła, a także udostępni otwartą przestrzeń na potrzeby wydarzeń związanych z działalnością parafii z zakresu kultu religijnego.

W projekcie planu ochroną objęto również ujęte w ewidencji zabytków budynki przy ul. Dojlidy Fabryczne 3 i 15, stację transformatorową przy ul. Dojlidy Fabryczne oraz budynki gospodarcze w osadzie przyfabrycznej przy ul. Ks. S. Suchowolca.

Dodatkowo, ochroną planistyczną objęto niezabytkowe budynki i obiekty budowlane - część dawnego budynku dla służby i piwnicę przy ul. Dojlidy Fabryczne 23, budynek przy ul. Dojnowskiej 68/1 oraz krzyż przy ul. Dojnowskiej 1.

W zapisach szczegółowych projektu ustalono, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów. Wysokość zabudowy ustalono od 9 do 12 m, jedynie na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (3MW,U), uwzględniając wysokości istniejących budynków, wysokość zabudowy określono na maksimum 14 m.

Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku planu. Istniejące i projektowane szpalery drzew wskazano do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu. Wytyczono główne ciągi piesze i pieszo-rowerowe wzdłuż rzeki Białej. Zachowano istniejący kompleks leśny, z którego przeznaczono do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne jedynie niewielkie fragmenty wskazane pod lokalizację drogi publicznej oraz znajdujące się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

Na terenach 10.1U,ZP, 10.2U oraz 11U, wchodzących w skład historycznego założenia pałacowo-parkowego Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23 oraz zespołu zabytkowej osady przyfabrycznej Hasbachów przy ul. Ks. S. Suchowolca 25, stanowiących łącznik przyrodniczy pomiędzy terenami zieleni urządzonej - doliną rzeki Białej i Parkiem Lubomirskich, biorąc pod uwagę historyczne uwarunkowania i charakter zabudowy, w projekcie planu ustalono odpowiednio wyższy udział powierzchni biologicznie czynnej.

W projekcie planu określono zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych oraz uwzględniono konieczność zapewnienia odpowiedniej ekspozycji dominant przestrzennych: dawnego pałacu Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23 oraz kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27.

Fragment ulicy Ks. S. Suchowolca oraz ulicy Dojlidy Fabryczne, pozostawione w ich dotychczasowych parametrach, z ruchem uspokojonym i wydzielonymi miejscami postojowymi, zapewnią prawidłową obsługę ruchu lokalnego oraz zespołów zabytkowej zabudowy i założenia pałacowo-parkowego.

Zaprojektowany nowy układ ulic umożliwia właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz zapewnia odpowiednią hierarchizację powiązań z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym miasta. Najważniejszym elementem tego układu jest ulica 1KD-G stanowiąca połączenie w kierunku północ-południe ulic: Nowowarszawskiej i Ks. S. Suchowolca, której przebieg został wskazany w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku", jako istotny element układu drogowego-ulicznego miasta.

Zakłada się połączenie ww. ulic z nowoprojektowanym przedłużeniem ulicy Nowowarszawskiej do ulicy Ks. S. Suchowolca w celu poprawy dostępności wewnętrznej miasta, z uwzględnieniem jego obszaru funkcjonalnego. Projektowana droga zapewni obsługę ruchu źródłowo-docelowego, związanego z funkcją Białegostoku jako miasta wojewódzkiego, w którym następuje duża koncentracja miejsc pracy, generująca znaczny ruch związany z dojazdami z obszaru funkcjonalnego Białegostoku. Realizacja docelowej zabudowy, w tym również w granicach miasta, na terenach intensywnych procesów urbanizacyjnych (m.in. osiedla Dojlidy Górne i Halickie) przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, w sposób znaczący wpływa na wzrastające natężenie ruchu w tym rejonie w coraz większym stopniu.

Uzupełnienie układu komunikacyjnego stanowią: istniejąca droga zbiorcza ul. Plażowa (2KD-Z), istniejąca droga lokalna ul. Dojnowska (3KD-L) wraz z projektowaną drogą dojazdową (5KD-D) i wewnętrzną (6KDW) oraz istniejący lokalny odcinek ulicy Ks. S. Suchowolna (4KD-L) wraz z jej projektowanym zjazdem z drogi głównej (1KD-G).

Parametry ulic są dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych i dają możliwość lokalizacji nie tylko jezdni, chodników i parkingów, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej. Na terenach oznaczonych symbolami 14KPL,KX i 15KX zakłada się lokalizację projektowanych parkingów ogólnodostępnych.

W projekcie planu uwzględniono strefę techniczną o szerokości 20 m wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.

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

W **„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”** uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar objęty projektem planu położony w północno-wschodniej części opracowania w rejonie ulic Dojnowskiej i Plażowej oznaczono jako 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcja podstawowa to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Północną część obszaru opracowania wzdłuż ul. Dojnowskiej na zachód od terenu 2MW oznaczono jako 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Na tych terenach funkcja podstawowa to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Teren w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca oznaczono jako 2UP - tereny usług publicznych. Na tych terenach funkcja podstawowa to zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe) o znaczeniu ponadlokalnym. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, w tym handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, turystyki i innych towarzyszących funkcji podstawowej, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Tereny położone w rejonie ulic: Ks. S. Suchowolca i Plażowej oraz ulic: Dojlidy Fabryczne i Stawowej oznaczono jako 2AG – tereny aktywności gospodarczej. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Tereny położone w centralnej części obszaru objętego projektem planu, wskazano jako obszary podstawowego systemu przyrodniczego miasta, układ hydrograficzny uzupełniający funkcjonowanie systemu przyrodniczego oraz podstawowe przestrzenie publiczne i **oznaczono jako 2ZP** - tereny zieleni urządzonej. Na tych terenach funkcje podstawowe to: ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe, zieleń towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zieleń rekreacyjna, place zabaw). Funkcje uzupełniające to: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna, lotnicze urządzenia naziemne, istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

Ponadto, zgodnie ze Studium, przez obszar opracowania przebiega ulica układu podstawowego łącząca w kierunku północ-południe ulice: Nowowarszawską i Ks. S. Suchowolca.

Równocześnie w Studium, w granicach obszaru objętego projektem planu, wyznaczone zostały:

1) **strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A** obejmująca: zespół kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27, zespół zabytkowej zabudowy osady przyfabrycznej Hasbachów przy ul. Ks. S. Suchowolca 25 i zespół pałacowy Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23;

2) **strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B** obejmująca teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;

3) **strefa ochrony ekspozycji E** obejmująca część terenu niezbędnego do właściwej ekspozycji zespołu kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27;

4) **strefa ochrony krajobrazu K** obejmująca tereny integralnie związane z zespołem pałacowym Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23 oraz dawnym Stawem Młyńskim.

W projekcie planu, po przeanalizowaniu stanu istniejącego i uwarunkowań, odstąpiono od wyznaczenia strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej wskazanej w Studium. W ustaleniach projektu planu uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wzdłuż ulicy Dojnowskiej (teren 2MN) oraz określono szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez m.in. ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej, o parametrach zharmonizowanych z zabudową istniejącą. Pomimo nadal czytelnego układu wąskich działek, zlokalizowanych prostopadle do ulicy, zabudowa na tym terenie nie jest jednorodna i uporządkowana. W wielu przypadkach w budynkach istniejących forma dachu została mocno przekształcona, wykończenie budynków z zewnątrz jest dowolne, a działki zabudowane są kilkoma budynkami mieszkalnymi o zróżnicowanej stylistyce i gabarytach, sytuowanymi dowolnie - kalenicowo lub szczytowo względem ulicy. Po przeanalizowaniu istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu pod kątem wprowadzenia dodatkowej ochrony konserwatorskiej, zgodnie ze wskazaniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, uznano że istniejące budynki nie wyróżniają się szczególnymi walorami architektonicznymi i nie stanowią unikalnych przykładów budownictwa. Istniejąca zabudowa nie podlega ochronie konserwatorskiej i nie została wskazana do objęcia taką ochroną.

Biorąc pod uwagę powyższe uznano, że ustalenia projektu planu w sposób wystarczający zapewnią ład przestrzenny na tym terenie i nie ma konieczności wprowadzenia dodatkowych ustaleń w tym zakresie poprzez wprowadzenie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej .

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

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

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

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy" w tym w § 23 dotyczącym obrony cywilnej oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej" ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych.

Zagadnienia dotyczące potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone, z uwagi na fakt, że na całym obszarze objętym projektem planu nie występują tereny o takim przeznaczeniu. Ochrona gruntów leśnych została zapewniona w § 44, ustalając zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod las (8ZL) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych, w tym m.in.: składanie wniosków. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając interes prywatny i publiczny.

W trakcie procedury planistycznej, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu wpłynęło 36 wniosków od osób prywatnych (część o tożsamej treści). W aktualnie sporządzanym projekcie planu obejmującym etap III ujęto 15 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 486/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 02 lipca 2019 r.

Uwzględniono 4 wnioski dotyczące przeznaczenia działek pod rodzinny ogród działkowy, zachowania ciągu ekologicznego i zaprojektowania ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Białej oraz odtworzenia dawnego Stawu Młyńskiego. Nie uwzględniono 6 wniosków dotyczących: bezcelowości nowego odcinka drogi krajowej nr 19, zaniechania poszerzania ulic Dojlidy Fabryczne, Ks. S. Suchowolca, Plażowej i Dojnowskiej oraz nie wprowadzania nowych ciągów komunikacyjnych w ich rejonie, pozostawienia niezabudowanego terenu pomiędzy kościołem pw. Niepokalanego Serca Maryi a terenem parafii prawosławnej i cmentarzem pw. Św. Eliasza oraz ustanowienia strefy ochronnej z zakazem zabudowy na obszarze sięgającym 150 m od brzegów rzeki Białej. 5 wniosków uwzględnionych w części dotyczyło przeznaczenia terenu zajmowanego przez ROD "Plażowy" pod zieleń ogrodów działkowych (ZD), zachowania charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nisko i średniointensywnej wzdłuż ul. Dojnowskiej bez dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej, pozostawienia terenu położonego pomiędzy ulicami Plażową, Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca jako zielonego terenu

rekreacyjnego z dopuszczeniem parterowej zabudowy usługowej lub nieprzekraczającej trzech kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej wzdłuż ul. Plażowej w pasie ul. Dojnowskiej do rzeki Białej z zachowaniem odstępu od koryta rzeki 100 m oraz niewprowadzania nowych rozwiązań komunikacyjnych, nieposzerzania istniejących dróg i niedopuszczania nowej zabudowy nielicującej z zabytkową tkanką obszaru położonego w rejonie Pałacu Hasbacha, Stawu Młyńskiego i kościoła pw. Niepokalanego Serca Maryi.

Szczegółowe uzasadnienie nieuwzględnienia i częściowego uwzględnienia wniosków znajduje się w załączniku do ww. zarządzenia.

Ponadto wpłynęły 4 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, niepodlegające formalnemu rozpatrzeniu, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W opracowanej w marcu 2024 r. Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku, obszar objęty przedmiotowym projektem planu określono jako objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Z uwagi na powyższe projekt planu jest zgodny z ww. Analizą.