

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne
w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Górne i Cytrusowej**

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

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

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

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Górne i Cytrusowej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 0,2815 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.30.2018 z dnia 17 lipca 2018 r.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 27,61 ha, położony na osiedlu Dojlidy Górne w Białymstoku pomiędzy: ulicą Halicką, granicą administracyjną miasta, ulicą Dojlidy Górne, doliną cieku spod Dojliid Górnych w rejonie ulicy Cytrusowej oraz ulicą Nad Potokiem i lasem.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **banerze reklamowym (transparentcie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego materiału elastycznego, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 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, przedsiónek, świetlik);
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;

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

- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 11) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 12) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 16) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, z treścią reklamową na maksimum 5 % jej powierzchni;
- 17) **retencji wodnej** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 18) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 19) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 20) **stłupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa prostego prawidłowego, służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 21) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 22) **sztyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć sztyld montowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 23) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

- 24) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego, w tym np.: krawiec, szewc, introligator, jubiler;
- 25) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 26) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 27) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) przebudowy budynków istniejących,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, 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) wiatrołapów, klatek schodowych i przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - g) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - h) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, miejsc postojowych i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic.

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

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

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **KD** – drogi publiczne;
- 4) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 5) **ZP** – zieleń urządzona.

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

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie.

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

§ 6. 1. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) kolorystykę ścian budynków:
 - stonowaną, maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
 - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
 - b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,
 - c) lokalizację urządzeń i instalacji służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków,
 - d) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu, z możliwością remontu i przebudowy.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) na budynkach – zgodnie z ust 3;
- 2) na kioskach – zgodnie z ust. 4;
- 3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z ust. 5;
- 4) wolno stojących – zgodnie z ust. 6.

2. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) innych i w sposób inny niż określono w ust. 3, 4, 5 i 6;
- 2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy;
- 3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;
- 4) wolno stojących - innych niż słupy ogłoszeniowo-reklamowe;
- 5) w formie banerów i reklamy naklejanej na okna i drzwi budynków;
- 6) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
- 7) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 8) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;

- 9) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 10) w sposób przesłaniający okna, drzwi i inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego, w tym m. in.: balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych.

3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach, ustala się:

1) miejsca ich sytuowania i formy:

a) na ścianie w kondygnacji parteru powyżej okien i drzwi oraz poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji lub poniżej stropu, w formie:

- tablic reklamowych,
- szyldów typu „semafor”,
- literniczo-graficznych form przestrzennych,

b) na rusztowaniu - w formie reklamy remontowo-budowlanej;

2) gabaryty:

a) tablic reklamowych:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wsięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

b) szyldów typu „semafor”:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wsięg poza lico ściany - maksimum 0,7 m,

c) literniczo-graficznych form przestrzennych:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wsięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m;

3) zasady sytuowania:

a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,5 m² na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność,

b) odległość między szyldami a elementami SIMB zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku – minimum 1,2 m,

c) ujednolicone formaty szyldów, w tym równa wysokość i równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w pkt 1.

4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach, ustala się:

1) miejsce sytuowania i formy: na attyce kiosku, w formie tablic reklamowych oraz literniczo-graficznych form przestrzennych;

2) gabaryty i zasady sytuowania:

a) powierzchnia ekspozycyjna - maksimum 1,5 m²,

b) wysokość – maksimum 0,6 m,

c) wsięg od lica attyki – maksimum 0,15 m,

d) ilość – maksimum jedna tablica reklamowa lub literniczo-graficzna forma przestrzenna,

e) montowanie - płasko w obrysie attyki.

5. W zakresie lokalizacji tablic reklamowych na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej, ustala się:

1) miejsca sytuowania: na ścianach wiatki;

2) gabaryty i zasady sytuowania:

- a) powierzchnia ekspozycyjna jednej tablicy - maksimum 2,2 m²,
- b) wysięg od lica ściany - maksimum 0,15 m,
- c) ilość - maksimum dwie tablice jedno lub dwustronne,
- d) montowanie - płasko w obrysie ściany.

6. W zakresie lokalizacji wolno stojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych, ustala się:

- 1) miejsca sytuowania i formy - w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 13;
- 2) gabaryty:
 - a) wysokość – maksimum 4,7 m,
 - b) szerokość – maksimum 1,6 m;
- 3) minimalne odległości:
 - a) od elementów SIMB usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30 m,
 - b) od znaków drogowych - 20 m,
 - c) od krawężników jezdni - 2,5 m.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Kształtowanie krajobrazu.

§ 8. W zakresie kształtowania zieleni, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie – nie dotyczy parkingów w drogach publicznych, parkingów podziemnych oraz wbudowanych;
- 2) w pasach drogowych ulic – stosowanie gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności z uwzględnieniem infrastruktury technicznej i zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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

§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: od 1.1MN,U do 1.8MN,U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: od 2.1MN do 2.12MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 3ZP - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Rozdział 3.

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

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz niebędące zabytkami dobra kultury współczesnej.

§ 12. 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 służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-Z (ul. Halicka), 2KD-L (ul. Dojlidy Górne), 3KD-D, 4KD-D (ul. Cytrusowa), 5KD-D, 6KD-D (ul. Kameliowa), 7KD-D, 8KD-D (ul. Sezamkowa) oraz 9KD-D (ul. Nasienna).

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
 - c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - d) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
 - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów wymienionych w pkt 1.

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.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

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

- § 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
 3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
 4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

Rozdział 7.

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

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli, obiektów małej architektury oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 196 m n.p.m.

§ 17. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) usług z zakresu:
 - a) usług pogrzebowych (w tym spopielnarni i spalarni zwłok),
 - b) szpitali,
 - c) zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem hoteli, moteli, pensjonatów i domów zakonnych,
 - d) nauki i szkolnictwa wyższego,
 - e) obsługi komunikacji samochodowej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisje, wypożyczalnie), oraz warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich oraz farbiarni, z dopuszczeniem remontów i przebudowy usług istniejących;
- 2) wyrobu materiałów budowlanych;

- 3) przechowywania, magazynowania (w tym zbierania) i składowania odpadów, a także ich przetwarzania - nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich wytwórcę;
- 4) baz transportowych i budowlanych;
- 5) obiektów budowlanych z powłok pneumatycznych i namiotów oraz tymczasowych obiektów (garaże, stragany) wykonanych z blachy.

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

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

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie obiektów.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie innych budynków niż wymienione w pkt 1 przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego.

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

§ 19. W zakresie obrony cywilnej, ustala się:

- 1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP w budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);
- 2) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) lokalizację w obrębie planu awaryjnych ujęć wody pitnej z projektowanych studni głębinowych z zasięgiem obsługi do 800 m i wydajności min. 7,5 l/os/dobę;
- 4) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowaną syrenę alarmową lokalizowaną na terenie planu;
- 5) trasy ewakuacji ludności - ulicami Dojlidy Górne i Halicką;

6) nie ustala się trasy przewozu substancji i ładunków niebezpiecznych.

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KD-Z (ul. Halicka), 2KD-L (ul. Dojlidy Górne), 3KD-D, 4KD-D (ul. Cytrusowa), 5KD-D, 6KD-D (ul. Kameliowa), 7KD-D, 8KD-D (ul. Sezamkowa), 9KD-D (ul. Nasienna) - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 10KDW (ul. Goździkowa), 11KDW, 12KDW, 13KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulicę układu podstawowego - 1KD-Z;
- 2) ulice układu obsługującego: 2KD-L, od 3KD-D do 9KD-D;
- 3) drogi wewnętrzne: od 10KDW do 13KDW.

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

- 1) publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) 1KD-Z - ulica zbiorcza, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - b) 2KD-L - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
 - c) od 3KD-D do 9KD-D - ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 2) wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 - od 10KDW do 13KDW.

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

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1,0 miejsce parkingowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) usługi:
 - a) administracja, biura – 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) obiekty zamieszkania zbiorowego – 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejscowej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych.

§ 23. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

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 uzbrojenia określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, z uwzględnieniem wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych: w ul. Cytrusowej, ul. Dojlidy Górne, ul. Sezamkowej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Cytrusowej, ul. Dojlidy Górne, ul. Sezamkowej i ul. Halickiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

- a) tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- b) innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzenia ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 26. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,
 - b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Dojlidy Górne i ul. Halickiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
 - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
- a) przetwarzania energii elektrycznej,
 - b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
 - d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych: wodnej i parowej, zlokalizowanych poza granicami planu a także z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie:
- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
 - b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ul. Cytrusowej, ul. Dojlidy Górne, ul. Halickiej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w paliwa gazowe gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
 - b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 i stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ- 11, „Strefa” głównego systemu zasilania miasta, za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
 - b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych z istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV i złączy kablowych średniego napięcia 15 kV,
 - d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych, wymienionych w lit b, za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny).

§ 30. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;
- 4) lokalizację masztów antenowych wyłącznie na budynkach.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 31. 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

§ 32. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1.1MN,U do 1.8MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - minimum - nie określa się, maksimum - 0,9,
- dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - minimum - nie określa się, maksimum - 1,2,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 30 % - w przypadku zabudowy mieszkaniowej,
- maksimum 40 % - w przypadku zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 40 % - w przypadku zabudowy mieszkaniowej,
- minimum 30 % - w przypadku zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,

d) wysokość budynków:

- maksimum 10 m - w przypadku zabudowy z dachami o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 15° do 45°,
- maksimum 8 m - w przypadku zabudowy z dachami płaskimi,
- maksimum 5 m - garaże i budynki gospodarcze,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 4:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 15° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik),

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic i dróg wewnętrznych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22.

4. Dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 3 pkt 1 lit. e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

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

§ 33. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 2.1MN do 2.12MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy - minimum - nie określa się, maksimum - 0,9,

b) powierzchnia zabudowy:

- w granicach wydzielenia wewnętrznego A - maksimum 60 %,

- w granicach wydzielenia wewnętrznego B - maksimum 10 %,

- na pozostałej części terenów - maksimum 30 %,

c) teren biologicznie czynny:

- w granicach wydzielenia wewnętrznego A - minimum 10 %,

- w granicach wydzielenia wewnętrznego B - minimum 70 %,

- na pozostałej części terenów - minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- maksimum 10 m - w przypadku zabudowy z dachami o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 15° do 45°,

- maksimum 8 m - w przypadku zabudowy z dachami płaskimi,

- maksimum 5 m - garaże i budynki gospodarcze,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 4:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 15° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik),

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic i dróg wewnętrznych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22.

4. Dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 3 pkt 1 lit. e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

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

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP** przeznacza się pod **zielenią urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

1) ustala się:

- a) teren biologicznie czynny - minimum 80 %,
- b) obsługa komunikacyjna - od ulicy 2KD-L;
- c) utrzymanie istniejących zadrzewień i wkomponowanie w nowe założenie zieleni, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e,

2) dopuszcza się:

- a) realizację placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) realizację terenowych urządzeń sportowych,
- c) realizację akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
- d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- e) wycinkę drzew ze względu na zagrożenie ludzi lub mienia, względy sanitarne, a także realizację niezbędnych rozwiązań infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków,
- b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji,
- c) parkingów.

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

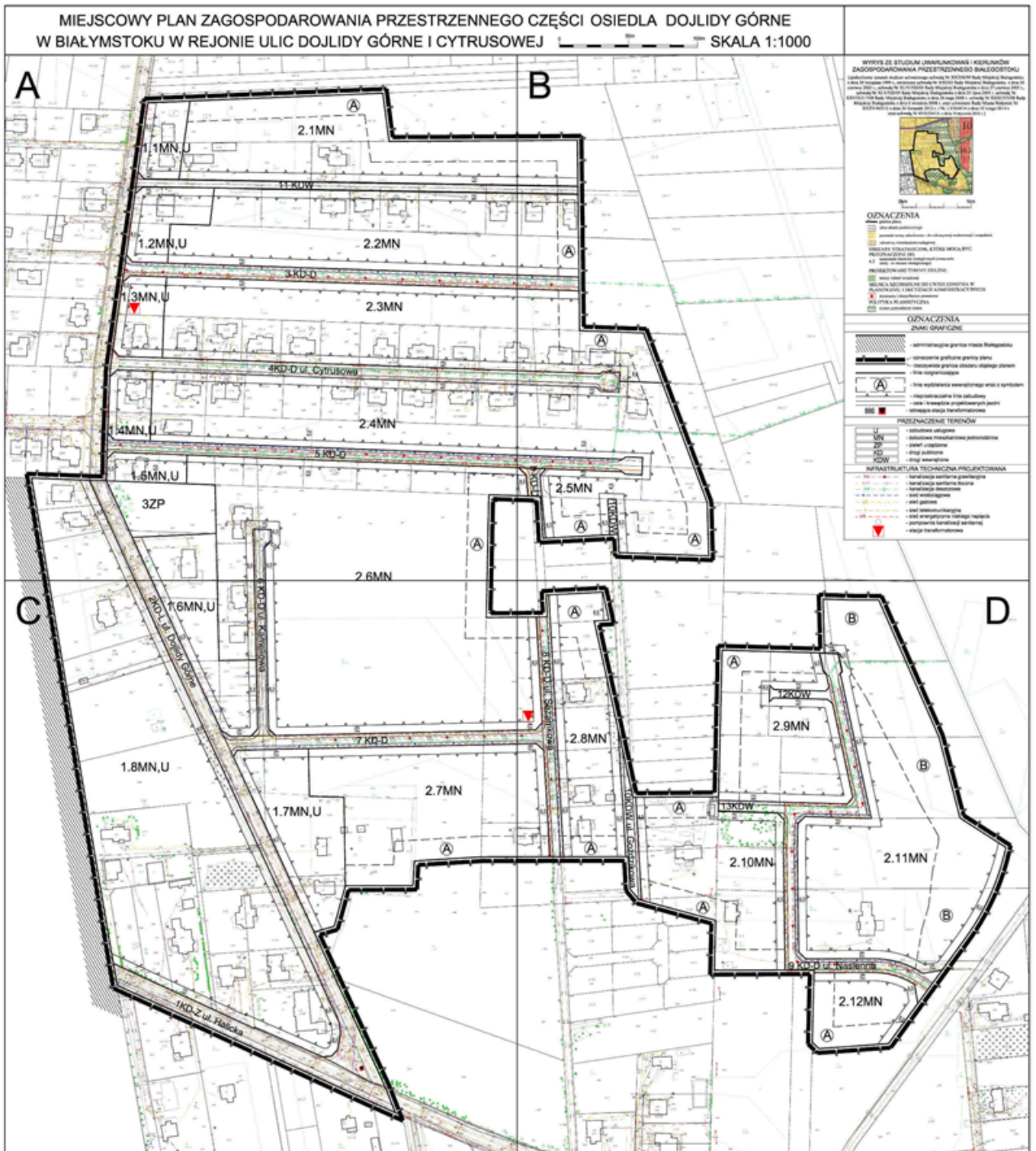
§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

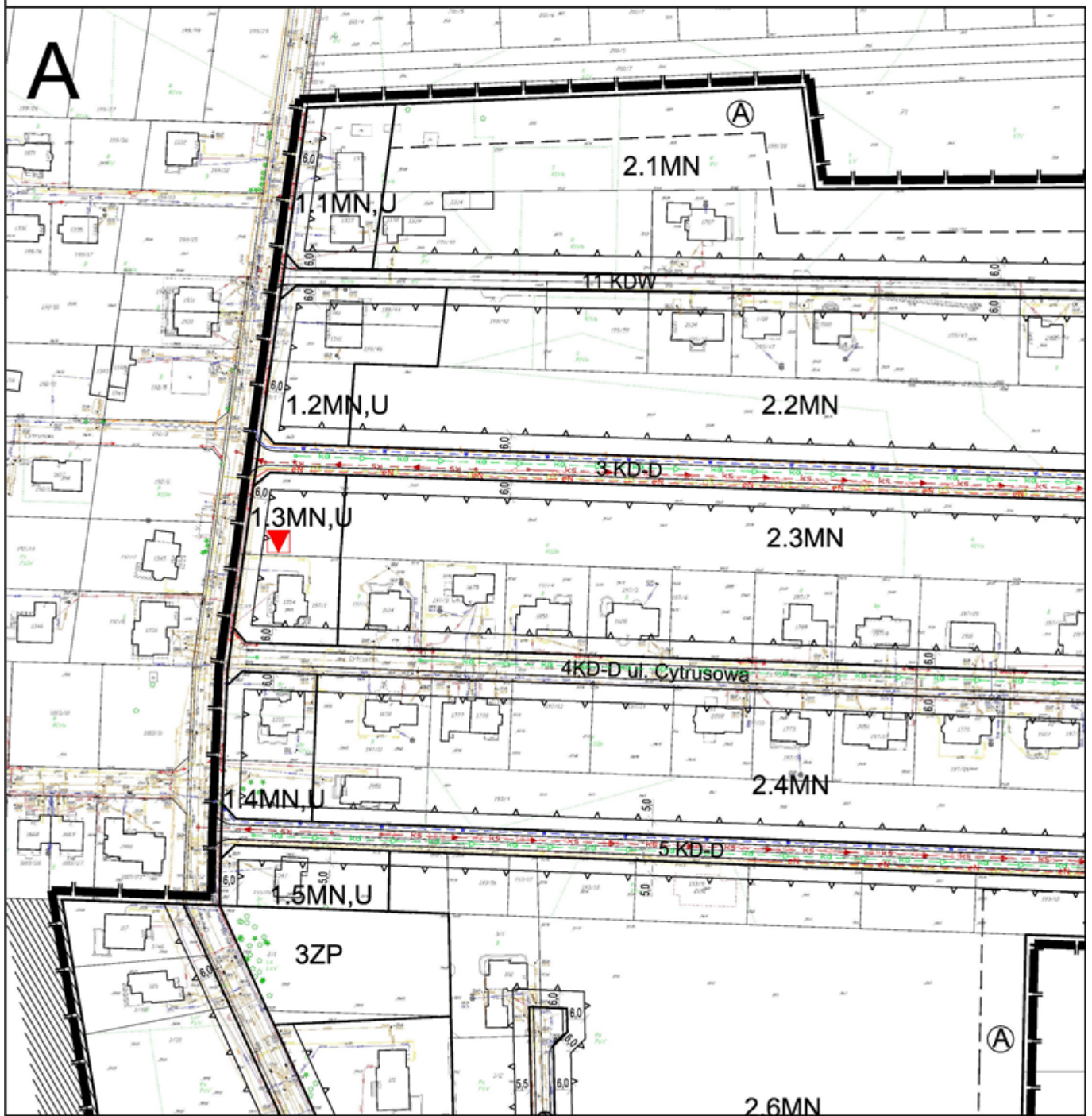
PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

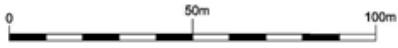
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Białystok
 z dnia.....2018 r.



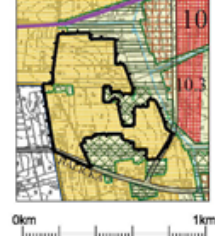
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC DOJLIDY GÓRNE I CYTRUSOWA



3 CZĘŚCI OSIEDLA DOJLIDY GÓRNE NEJ SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁEGOSTOKU
(jednoczynny rysunek studium uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmieniony uchwałą Nr X/82/03 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 czerwca 2003 r., uchwałą Nr XLIV/502/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 czerwca 2005 r., uchwałą Nr XLV/520/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r., uchwałą Nr XXVIII/317/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 maja 2008 r., uchwałą Nr XXXI/373/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. i Nr. LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. oraz uchwałą Nr XVI/234/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.)



OZNACZENIA

- granica planu
 - ulice układu podziałowego
 - pozostałe tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień
 - zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- OBSZARY STRATEGICZNE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE DO:**
- 4.3 oznaczenie obszarów strategicznych (omawiane strefy - w obszarze strategicznym)
- PROJEKTOWANE TERENY ZIELENI:**
- tereny zieleni urządzonej
- MIEJSCA SZCZEGÓLNE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANOWANIU I DECYZJACH ADMINISTRACYJNYCH:**
- dominansy i identyfikatory przestrzeni
- POLITYKA PLANISTYCZNA**
- system przyrodniczy miasta

OZNACZENIA ZNAKI GRAFICZNE

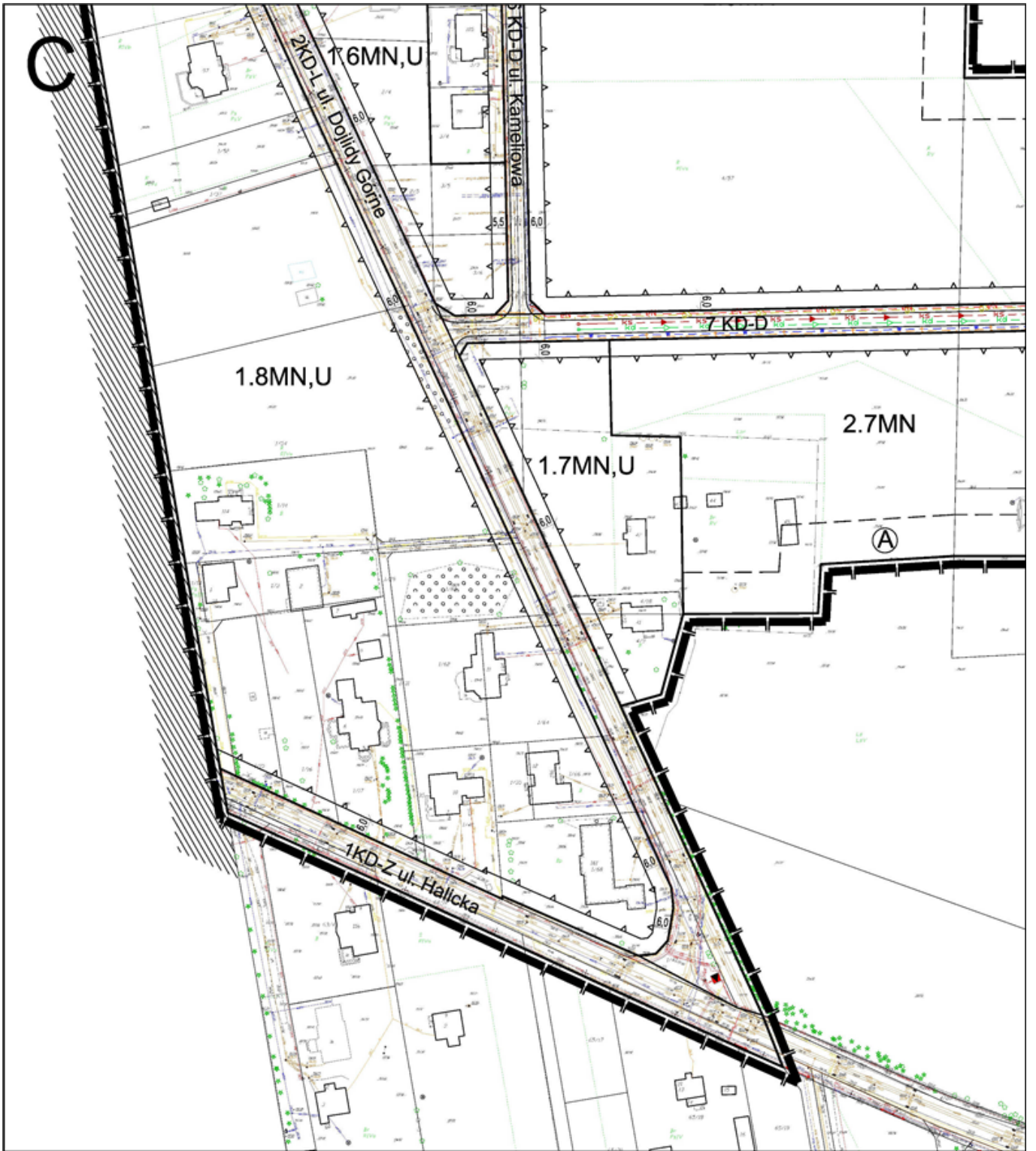
- administracyjna granica miasta Białegostoku
- oznaczenie graficzne granicy planu
- rzeczywista granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające
- linie wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolem
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- osie i krawędzie projektowanych jezdni
- istniejąca stacja transformatorowa

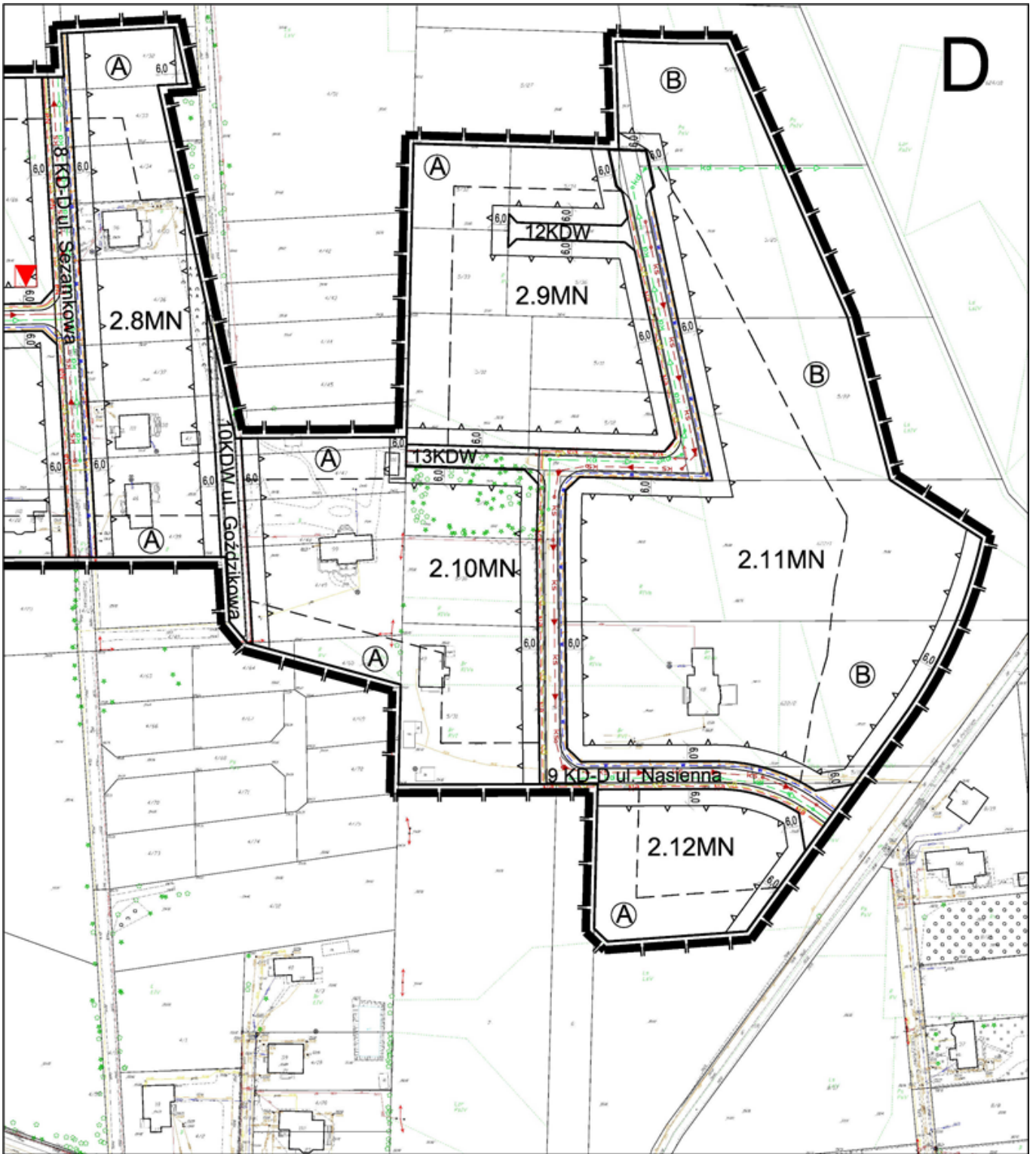
PRZEZNACZENIE TERENÓW

- zabudowa usługowa
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zieleni urządzonej
- drogi publiczne
- drogi wewnętrzne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PROJEKTOWANA

- ks - kanalizacja sanitarna grawitacyjna
- ks+t - kanalizacja sanitarna tłoczna
- kd - kanalizacja deszczowa
- sieć wodociągowa
- pS - sieć gazowa
- t - sieć telekomunikacyjna
- eN - sieć energetyczna niskiego napięcia
- pompownia kanalizacji sanitarnej
- stacja transformatorowa





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2018 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Górne i Cytrusowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Białegostoku.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2018 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku rejonie ulic Dojlidy Górne i Cytrusowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finalizowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

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 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Górne i Cytrusowej, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLII/639/17 Rady Miasta Białystok z dnia 30 października 2017 r.

Zakres planu określony w uchwale Nr XLII/639/17 Rady Miasta Białystok z dnia 30 października 2017 r. obejmuje obszar o powierzchni ok. 27,61 ha, położony na osiedlu Dojlidy Górne w Białymstoku pomiędzy: ulicą Halicką, granicą administracyjną miasta, ulicą Dojlidy Górne, doliną cieku spod Dojliid Górnych w rejonie ulicy Cytrusowej oraz ulicą Nad Potokiem i lasem.

Przedmiotowy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą sporządzania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Opracowanie przedmiotowego projektu planu jest zgodne z ww. analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W projekcie planu szczegółowo opisano w poszczególnych rozdziałach, ważąc interes prywatny i publiczny, zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na przedmiotowym obszarze przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności z uzupełniającą zabudową usługową, przy uwzględnieniu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Lokalizacja zabudowy usługowej została wyznaczona przede wszystkim wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych, tj. ul. Dojlidy Górnej oraz Halickiej, i może mieć charakter wolnostojący. W głębi terenu zakłada się możliwość lokalizowania zabudowy jedynie mieszkaniowej. Na całym obszarze planu zakłada się lokalizację zabudowy jednorodzinnej, przede wszystkim w formie wolnostojącej i bliźniaczej.

W ustaleniach planu określa się wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. Zakładana wysokość zabudowy, kształtowana w nawiązaniu do już istniejących obiektów, określona została na maksimum 10 m - w przypadku zabudowy z dachami o kącie nachylenia głównych połąci do płaszczyzny poziomej od 15° do 45°, oraz maksimum 8 m - w przypadku zabudowy z dachami płaskimi. Maksymalną powierzchnię zabudowy określono na 30% dla zabudowy mieszkaniowej, 40 % dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej oraz na 60% w granicach wydzielen wewnątrznych „A” powierzchni działki budowlanej. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach sąsiadujących z systemem przyrodniczym miasta (wydzielenia wewnętrzne „B”), będące wynikiem uwzględnienia uwagi Rady Osiedla Dojlidy Górne, pozwoli na optymalne zagospodarowanie nieruchomości położonych częściowo na terenach przeznaczonych pod zabudowę a częściowo na terenach cennych przyrodniczo. W konsekwencji zabudowa lokalizowana na przedmiotowych nieruchomościach będzie mogła mieć gabaryty zbliżone do tej lokalizowanej na działkach w całości położonych poza systemem przyrodniczym, co wpłynie pozytywnie na ład przestrzenny w tej części osiedla. Natomiast w granicach wydzielen wewnątrznych „B” maksymalną powierzchnię zabudowy określono na 10% powierzchni działki budowlanej z uwagi na złe uwarunkowania ekofizjograficzne oraz bliskie sąsiedztwo cieku w rejonie ul. Nad Potokiem. Wskaźniki intensywności zabudowy dla całego obszaru objętego projektem planu wyznaczano w oparciu o wyniki analiz przestrzennych, które uwzględniały parametry istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich. Określone są na całym obszarze na poziomie maksymalnym 0,9 dla zabudowy mieszkaniowej oraz 1,2 dla zabudowy usługowej. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna jest uzależniona od rodzaju zabudowy i wynosi 40% w zabudowie mieszkaniowej, 30% w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej, 10% w granicach wydzielen wewnątrznych „A” powierzchni działki budowlanej oraz 70% w granicach wydzielen wewnątrznych „B” powierzchni działki budowlanej.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r. (zm. uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05

z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z 18 stycznia 2016 r.) obszar objęty projektem planu na załączniku nr 3 do uchwały (rysunek – polityka przestrzenna) oznaczony jest symbolem 10.1 jako pozostałe tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, prowadzono procedurę w sposób umożliwiający udział społeczeństwa: składanie wniosków i uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udział w dyskusjach publicznych. Ponadto podczas pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu dnia 12 września 2018 roku o godz. 17.00 na zaproszenie Przewodniczącego Rady Osiedla Dojlidy Górne, pracownicy Departamentu Urbanistyki Urzędu Miejskiego uczestniczyli w zorganizowanym przez radę osiedla spotkaniu, które odbyło się w szkole podstawowej nr 52. W spotkaniu uczestniczyło około 20 mieszkańców osiedla Dojlidy Górne.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 poz. 2081).

I. W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu nie wpłynęły wnioski.

II. Projekt planu wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w dniach od 21 sierpnia do 10 września 2018 r., w terminie wyznaczonym ustawowo, tj. do dnia 24 września 2018r., do projektu planu wpłynęło 5 uwag. Zarządzeniem Nr 1157/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 8 października 2018 r. uwzględniono w całości 4 uwagi, 1 uznano za bezprzedmiotową. W związku z uwzględnieniem uwag w projekcie planu wprowadzono zmiany. W związku z tym konieczne było ponowienie procedury planistycznej. Zmieniony projekt planu w dniach od 31 października do 21 listopada 2018 r. został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian. W terminie wyznaczonym ustawowo, tj. do dnia 5 grudnia 2018 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

Za bezprzedmiotową uznano uwagę dotyczącą domniemanego poszerzenia o 2 m projektowanej drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 11KDW. Przyjęto następującą argumentację:

Projekt planu, w kształcie wyłożonym do publicznego wglądu, nie zawiera wskazanego w uwadze domniemanego poszerzenia o 2 m projektowanej drogi wewnętrznej 11 KDW. Szerokość projektowanej drogi wynosi 6 m, a jej kształt uwzględnia wydzielenie z wszystkich działek, przez które przebiega, równych części terenu o szerokości 3 m.

III. W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Górne i Cytrusowej.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie ujemny i wyniesie około (-) 10 734 261 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Górne i Cytrusowej”. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane głównie z wykupem terenów i realizacją nowoprojektowanych dróg oraz infrastruktury technicznej. Część kosztów dotyczących realizacji planu zostanie pokryta z podatków od nieruchomości. Wykazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie. Powyższa analiza jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji.