

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

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

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

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

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) 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);
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 3) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 4) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;

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

7) linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalnej linii zabudowy – 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;
 - b) nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku mieszkalnego wielorodzinnego w kierunku ulicy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz, występów dachowych, wiat;
 - 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 11) retencji wody - należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
 - 12) SIMB – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
 - 13) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
 - 14) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
 - 15) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
 - 16) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
 - 17) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego, w tym np.: krawiec, szewc, introligator, jubiler;
 - 18) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
 - 19) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
 - 20) źródłach ciepła – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;

- 3) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 4) symbole i oznaczenia terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy budynków istniejących wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) przebudowy budynków istniejących wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - h) stacji transformatorowych;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 7) strefa techniczna wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, ciągów pieszych oraz budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i budynków niezabytkowych objętych ochroną.

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

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

- 1) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 2) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) **MW**- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **UE** - teren usług edukacji;
- 5) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 6) **IT** - teren infrastruktury technicznej;
- 7) **KD** - teren dróg publicznych.

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

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

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

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

1) komin murowany w zespole dawnej fabryki Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24;

2) budynek starej kotłowni, stanowiący część budynku fabrycznego w dawnej fabryce Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24.

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

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

1) nakazuje się zachowanie:

a) formy dachu i kątów nachylenia połaci dachowych,

b) kompozycji elewacji, w tym wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę budynku, rozbudowę budynku,

b) wymianę technicznie zużytych elementów budynku pod warunkiem zachowania ich pierwotnej tradycyjnej formy;

3) zakazuje się nadbudowy budynku.

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

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

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

1) nakazuje się zachowanie formy przekrycia łupinowego,

2) dopuszcza się:

a) przebudowę, rozbudowę,

b) wymianę technicznie zużytych elementów budynku, pod warunkiem zachowania ich pierwotnej tradycyjnej formy;

3) zakazuje się nadbudowy.

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

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

1) tereny dróg publicznych;

2) tereny oznaczone symbolami 1.1ZP,WS, 1.2ZP,WS i 2ZP,IT.

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

1) dopuszcza się:

- a) lokalizację elementów oznakowania SIMB oraz obiektów małej architektury,
- b) lokalizację następujących obiektów związanych bezpośrednio z obsługą komunikacji zbiorowej:
 - wiat przystanków autobusowych,
 - kiosków - wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku,
- c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających ulicy,
- e) lokalizację urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z drogami, w tym tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 1.

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

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

§ 20. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26. 1 W zakresie zasad lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się:

- a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
- c) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f;

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit. b-f,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu,
- f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:
 - linii elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć,
 - budowli tymczasowych,
 - innych budowli infrastruktury technicznej, pod warunkiem osłonięcia ich innymi obiektami budowlanymi, (np. mostami).

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

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejских sieci wodociągowych w ul. 1KD-L (Dojlidy Fabryczne), 3KD-L (Niedźwiedzia), 5KD-D (Żubrów), 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,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 28. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

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

§ 29. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11,
 - b) rzekę Białą, zlokalizowaną w granicach planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: 5KD-D (Żubrów), 3KD-L (Niedźwiedzia), 1KD-L (Dojlidy Fabryczne), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
 - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

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

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 i RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia,

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

§ 33. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu w zakresie:
- a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
 - b) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
 - c) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się:
- a) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) lokalizację placów zabaw i miejsc rekreacji,

- c) lokalizację siłowni plenerowych,
- d) lokalizację rzeźb, fontann,
- e) budowę kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt,
- f) budowę infrastruktury technicznej,
- g) zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk);

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) lokalizacji obiektów tymczasowych,
- c) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi i rowerowymi,
- d) lokalizacji parkingów,
- e) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 1, wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów.

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

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

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

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

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

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

1) dopuszcza się:

- a) budowę kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody,
- b) budowę ciągów pieszych i rowerowych,
- c) budowę dróg wewnętrznych,
- d) zmianę linii brzegowej cieku;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) lokalizacji obiektów tymczasowych,
- c) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi, rowerowymi i drogami wewnętrznymi,
- d) lokalizacji parkingów.

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

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.IIT i 3.2IT** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

1) ustala się:

- a) utrzymanie drożności przepływu wód,
- b) utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15 %,
- c) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;

2) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i rowerowych;

3) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych.

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

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 %,
- b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „a” - maksimum 11,0 m,
- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „c” - maksimum 14,0 m,
- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „d” - maksimum 17,0 m,
- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „e” - maksimum 21,0 m,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „b” – maksimum 35 %,
- na pozostałym obszarze:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksimum 35 %,
 - dla zabudowy usługowej - maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

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

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „b” – minimum 35 %,
- na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „f” – minimum 30 %,
- na pozostałym obszarze:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %,
 - dla zabudowy usługowej - minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

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

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

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

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

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

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

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

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6UE,ZP przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu edukacji - przedszkole oraz zieleń urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

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

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

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

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

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

DZIAŁ IV.

Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

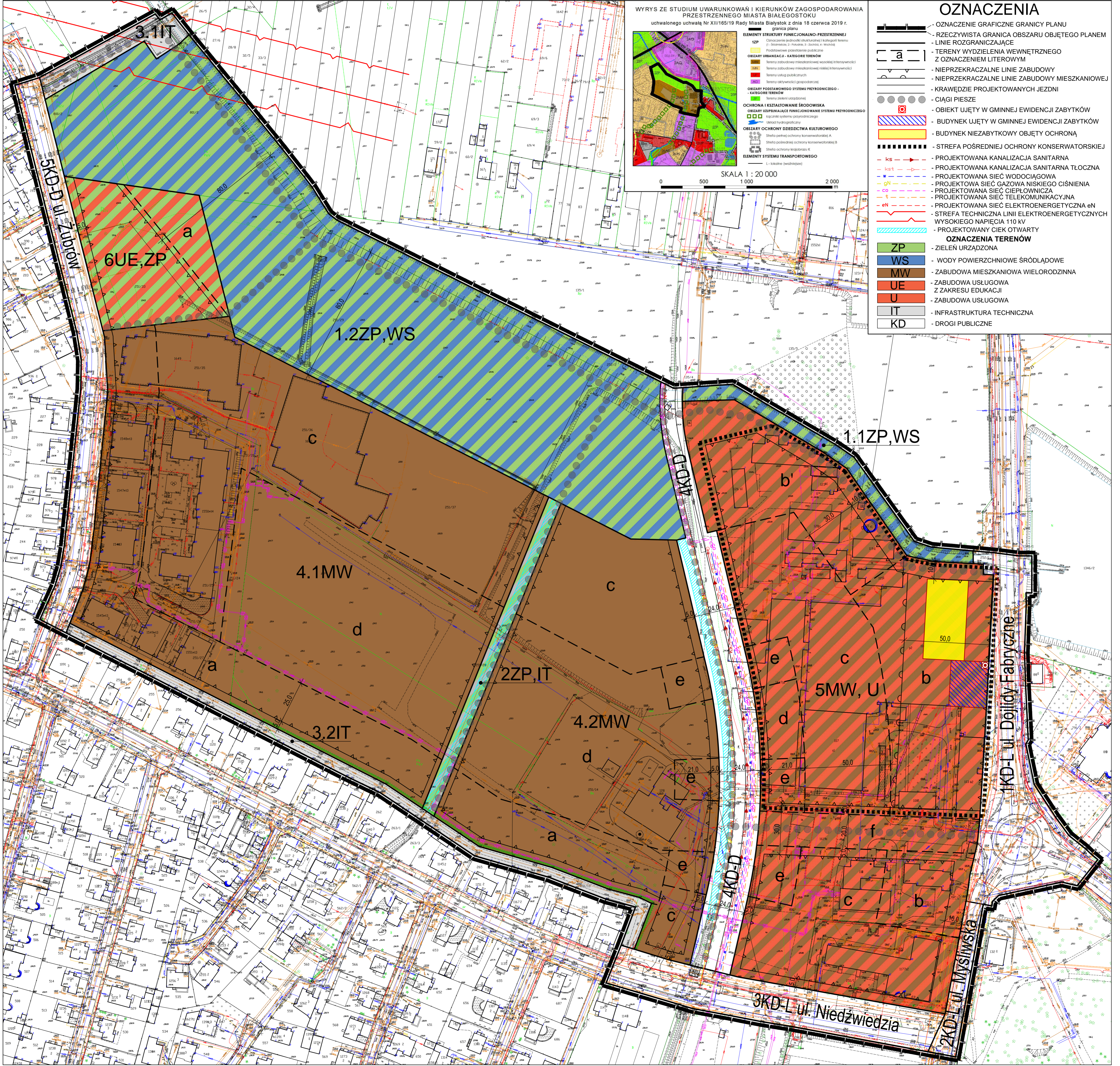
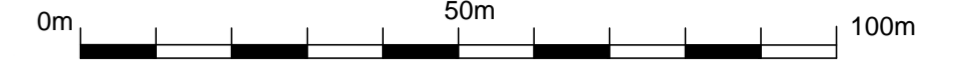
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

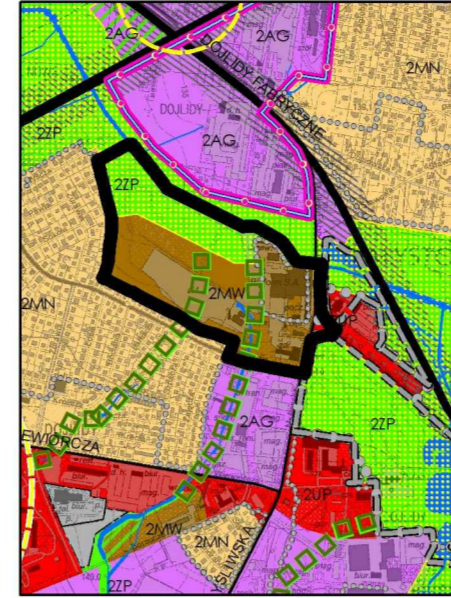
Łukasz Prokorym

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

SKALA 1:1000



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



- SKALA 1 : 20 000
- ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**
 - ZPZ - Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu
 - Podstawowe przestrzenie publiczne
 - OBZARY URZĄDZANIA - KATEGORIE TERENÓW**
 - MW - Tereny zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności
 - UE - Tereny zabudowy usługowej wysokiej intensywności
 - U - Tereny usług publicznych
 - ZP - Tereny zielonki gospodarczej
 - OBZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZETOCZNEGO - KATEGORIE TERENÓW**
 - WS - Tereny strefy (zagospodarowania)
 - OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA**
 - OBZARY UZUPNIANIĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZETOCZNEGO
 - Strefa ochrony konserwatorskiej A
 - Strefa podległej ochrony konserwatorskiej B
 - Strefa ochrony wojewódzkiej K
 - ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**
 - L - lokalne (wewnętrzne)

OZNACZENIA

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) roztrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

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

- 17) dopuszczenia wyłącznie budynków wolnostojących, z jedną klatką schodową, liczbie mieszkań do 4 na jednej kondygnacji, wysokości 4 kondygnacji nadziemnych i o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 20 x 20 m na terenie 5MW,U;
- 18) przeznaczenia południowej części terenu 5MW,U pod zabudowę z zakresu usług medycznych i edukacyjnych;
- 19) wykreślenia zapisów dotyczących terenu 10.1IT;
- 20) objęcia ochroną planistyczną terenu fabryki między rz. Białą, ul. Dojlidy Fabryczne, ul. Żubrów i granicą zabudowy jednorodzinnej przy ul. Niedźwiedziej;
- 21) zmiany kolorystyki na maksymalnie 2 kolory i użytych materiałów elewacyjnych (ciemna cegła klinkierowa i korten) na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 22) nałożenia obowiązku przeprowadzenia konkursu architektonicznego na projekt zabudowy na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 23) zakazu lokowania reklam widocznych z dróg publicznych na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U, 1.2ZP,WS;
- 24) renaturyzacji rzeki Białej oraz jej rzeczynwistej doliny;
- 25) wykonania badań geologicznych wskazujących poziom wód gruntowych i umieszczenia ich wyników jako załącznik do uchwały;
- 26) ustalenia wskaźnika miejsc parkingowych na 1,6 na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 27) wykreślenia § 31 pkt 1 lit. c o treści: „ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych”;
- 28) wykreślenia § 31 pkt 2 lit. a o treści: „dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d-e”;
- 29) wykreślenia § 31 pkt 2 lit. b o treści: „dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30kW, wytwarzanego w procesie paliw stałych”;
- 30) sporządzenia projektu planu uwzględniającego stanowisko Rady Miasta Białystok dot. globalnego kryzysu klimatycznego;
- 31) dwukrotnego powiększenia powierzchni terenów 1.2ZP,WS i 1.3ZP,WS i przeznaczenia ich pod zieleni nieurządzoną z ustanowieniem powierzchni biologicznie czynnej w 100%;
- 32) ograniczenia zabudowy i ustanowienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50% na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 33) wprowadzenia zakazu stosowania kotłów opalanych olejami i paliwami stałymi na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 34) rozszerzenia przeznaczenia terenu 6UE,ZP o zabudowę usługową z pełnego zakresu usług.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca - etap II C inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

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

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 2023 r. poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – przystąpiono na podstawie uchwały Nr IV/61/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r.

Przystąpienie do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasadne było m.in. ze względu na konieczność:

- określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,
- ochrony terenów przed zabudową i zagospodarowaniem niezgodnym z polityką przestrzenną gminy,
- ochrony i ustalenia zasad kształtowania terenów zieleni wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta,
- zabezpieczenia terenów pod projektowany układ komunikacyjny.

Z uwagi na duży obszar opracowania oraz problematykę rozwiązań planistycznych nastąpiła potrzeba opracowania projektu w etapach. Uchwalenie planu odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru dopuszcza § 3 ww. uchwały. W pierwszej kolejności, uchwałą Nr LI/740/22 Rady Miasta Białystok z dnia 28 marca 2022 r., uchwalony został obszar oznaczony jako etap I ograniczony ulicami Konstantego Ciołkowskiego, Nowowarszawską, Dojlidy Fabryczne oraz rzeką Białą. W drugiej kolejności, procedowano etap II jako obszar ograniczony ulicami Dojlidy Fabryczne, Myśliwską, Niedźwiedzią, Żubrów, Konstantego Ciołkowskiego, Nowowarszawską, Baranowicką, Ciesielską, Konstantego Ciołkowskiego oraz rzeką Białą. Po wyłożeniu projektu planu, określonego jako etap II, do publicznego wglądu, nastąpiła konieczność przedłożenia do uchwalenia części tego obszaru położonego po północno-wschodniej stronie rzeki Białej, oznaczonej jako etap II A (uchwała Nr LXIII/900/22 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2022r.). Aktualnie procedowane są dwa projekty oznaczone odpowiednio - jako etap II B (obejmujący obszar istniejącego ogrodu działkowego, przylegających fragmentów rzeki Białej oraz fragmentów ulic K. Ciołkowskiego i Żubrów) oraz etap II C.

Projekt planu oznaczony jako etap II C, o powierzchni 18,99 ha, obejmuje obszar ograniczony odpowiednio: od strony północnej rzeką Białą, od strony wschodniej ulicami Dojlidy Fabryczne i Myśliwską, od strony południowej ul. Niedźwiedzią i terenem infrastruktury technicznej oraz od strony zachodniej ul. Żubrów i istniejącym ogrodem działkowym.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2, a także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów) 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” ujęto do opracowania w I etapie. Opracowanie przedmiotowego projektu planu jest zatem 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.

Na terenie objętym projektem planu przewiduje się wyłączenie z procesów urbanizacji terenów wchodzących w skład podstawowego systemu przyrodniczego miasta, tj. doliny rzeki Białej, które tworzą obszary o najwyższych walorach przyrodniczych, mające znaczenie dla funkcjonowania całego miasta lub regionu, pełniące nadrzędne funkcje przyrodnicze (głównie klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną) oraz podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową). Należy je traktować jako nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego Białegostoku pozytywnie kształtujący jakość życia mieszkańców Białegostoku.

Na terenie w obrębie ulic: Dojlidy Fabryczne, Myśliwskiej, Niedźwiedziej oraz Żubrów planuje się lokalizację zespołu mieszkaniowego o zróżnicowanej wysokości budynków od 9 m do 21 m, o gabarytach dostosowanych do sąsiedniej istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zabytkowej oraz uwzględniających sąsiedztwo rzeki Białej.

Zabudowę mieszkaniową uzupełnia się funkcją usługową, w tym z zakresu oświaty. Zaprojektowany układ dróg umożliwi właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów oraz wiąże się z układem ogólnomiejskim. Parametry ulic zostały dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych. Zgodnie z polityką odprowadzania wód opadowych na terenie projektu planu przewiduje rezerwę terenu pod otwarte ciek i zbiorniki retencyjne.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe oraz infrastrukturę techniczną ustalono w wysokości 0 %, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem planu etap II C oznaczony został jako tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (2MW) i tereny zieleni urządzonej (2ZP). Przez teren 2MW przebiegają dwa łączniki systemu przyrodniczego w kierunku rzeki Białej.

W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (2MW) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach MW zalicza się zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych, służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowę z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikację, infrastrukturę techniczną oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Wysokość zabudowy na tym obszarze określono do 25 m.

W ramach terenów zieleni urządzonej (ZP) do funkcji podstawowych zalicza się ogólnodostępne tereny zieleni, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe i zieleń towarzyszącą zabudowie. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach ZP zalicza się obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikację, infrastrukturę techniczną oraz istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

W ramach łączników systemu przyrodniczego należy dążyć do kształtowania lokalnych powiązań, umożliwiających zachowanie ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego miasta (w tym. m.in. ciek, rowy, zieleń przyuliczna, zieleń towarzysząca ciągom pieszym, rowerowym, elementy retencyjne).

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

W opracowaniu projektu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m. in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m. in. składanie wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusjach publicznych.

Projekt został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.).

I. W trakcie procedury, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu, wpłynęły wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 486/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 2 lipca 2019 r. Spośród wniosków do aktualnie procedowanego projektu, oznaczonego jako etap II C, wpłynęło 14 wniosków, z czego uwzględniono 3 wnioski, nie uwzględniono w części 6 wniosków oraz nie uwzględniono w całości 5 wniosków. Uwzględniono wnioski dotyczące zachowania ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Białej oraz zaprojektowania ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż doliny rzeki Białej na odcinku od ul. K. Ciołkowskiego

do ul. Plażowej oraz uwzględnienia ścieżki rowerowej w ulicy Dojlidy Fabryczne. Nie uwzględniono w części wniosków dotyczących wprowadzenia do projektu planu wszystkich ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, zwiększenia wysokości zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych, kształtowania terenów przeznaczonych pod zabudowę do wysokości trzech kondygnacji nadziemnych w przypadku zabudowy mieszkaniowej i parterowych obiektów usługowych oraz niewprowadzania nowych rozwiązań komunikacyjnych. Nie uwzględniono w całości wniosków dotyczących wprowadzenia wskaźnika miejsc postojowych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, zaniechania intensyfikacji ruchu kołowego w rejonie ul. Dojlidy Fabryczne, dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i pozostawienia minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej, utrzymania przeznaczenia produkcyjnego na terenie istniejącego zakładu, przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ustanowienia zakazu zabudowy w odległości 150 m od rzeki Białej.

II. Projekt planu, oznaczony jako etap II, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 października do 3 listopada 2022 r. W wyznaczonym terminie do 17 listopada 2022 r. wpłynęły uwagi. Uwagi dotyczące etapu II A zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1335/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 6 grudnia 2022 r., a następnie ostatecznie rozstrzygnięte przez Radnych Rady Miasta Białystok na sesji w dniu 20 grudnia 2022 r. Uwagi dotyczące etapu II B zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 187/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 20 lutego 2023 r., uwagi dotyczące projektu oznaczonego jako etap II C zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 537/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 czerwca 2023 r.

W zakresie projektu planu oznaczonego jako etap II C złożono 36 uwag, nie uwzględniono 34 uwag, natomiast 2 uwagi uznano za bezprzedmiotowe.

W odniesieniu do nieuwzględnionych uwag przyjęto następującą argumentację (numeracja zgodnie z listą nieuwzględnionych uwag):

Ad. 1

Uwaga nie wskazuje ustaleń projektu planu, które są niezgodne z przytoczonymi dokumentami i aktami prawa oraz nie wskazuje przepisów prawa, które miały zostać naruszone.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami prawa, w tym z zakresu ochrony środowiska.

Inne dokumenty planistyczne umieszczone na stronie internetowej miasta Białystok są brane pod uwagę podczas sporządzania projektu planu i uwzględniane w miarę możliwości biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania, przyjmując za podstawę ład przestrzenny i zrównoważony rozwój oraz nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, które jest wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ad. 2

Przyjęty w projekcie planu zakres terenu 1.2ZP,WS wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz wydanych decyzji administracyjnych. Zgodnie ze studium część terenu morfologicznej doliny rzecznej w odległości około 80 m od rzeki Białej wskazano pod podstawowy system przyrodniczy miasta, który tworzą obszary o najwyższych walorach przyrodniczych. Obszary te mają znaczenie dla funkcjonowania całego miasta lub regionu, pełniące nadrzędne funkcje przyrodnicze (głównie klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną) oraz podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową). Należy je traktować jako nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego Białegostoku.

Na obszarze proponowanego powiększenia terenu 1.2ZP,WS zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne i przedszkole oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy. Pozostała część obszaru jest nadal wykorzystywana w procesach technologicznych funkcjonującej od wielu lat fabryki. Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Ad. 3

Zgodnie z projektem planu stawy mające pełnić funkcję retencyjną i rekreacyjną, przewidywane są do lokalizacji na terenie 1.2ZP,WS przeznaczonym pod zielen urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe.

Zgodnie z wydaną w 2011 r. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, zamiast likwidowanych w związku z realizowaną inwestycją stawów wykorzystywanych w procesach technologicznych fabryki, zostaną zrealizowane stawy buforowe w strefie ochrony rzeki Białej wynoszącej 80 m, a więc poza obszarem planowanej zabudowy. Planowane stawy mają gromadzić wody opadowe ze zlewni rzeki Białej – z części osiedla Dojlidy oraz przejmować w razie konieczności część nadmiaru wody z rzeki Białej (gwałtowne roztopty, deszcze nawalne).

Ad. 4

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku kierunkiem przeznaczenia wskazanych terenów jest zieleń urządzona o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w zakresie 80 - 90 %. Proponowany w uwadze wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest właściwy dla obszarów chronionych, natomiast wskazany obszar jest w znacznej części przekształcony, wykorzystywany w celach produkcyjnych. Obszar, z uwagi na położenie, oprócz funkcji przyrodniczych (głównie klimatycznej, hydrologicznej i biologicznej) powinien pełnić także podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową), a więc służyć mieszkańcom miasta.

Z uwagi na przewidziane przeznaczenie tego terenu, zakaz lokalizacji obiektów pełniących funkcje rekreacyjne, estetyczne czy kształtujących zasoby wodne jest nieuzasadniony.

Ad. 5

W projekcie planu przewiduje się zachowanie istniejących cieków, a także zakaz ich przekształcania w formę kanałów zamkniętych.

Stawy mające pełnić funkcję retencyjną i rekreacyjną przewidywane są do lokalizacji na terenie 1.2ZP,WS, przeznaczonym w projekcie planu pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe.

Zgodnie z wydaną w 2011 r. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, zamiast likwidowanych, w związku z realizowaną inwestycją, stawów wykorzystywanych w procesach technologicznych fabryki, zostaną zrealizowane stawy buforowe w strefie ochrony rzeki Białej wynoszącej 80 m, a więc poza obszarem planowanej zabudowy. Planowane stawy mają gromadzić wody opadowe ze zlewni rzeki Białej – z części osiedla Dojlidy oraz przejmować w razie konieczności część nadmiaru wody z rzeki Białej (gwałtowne roztopty, deszcze nawalne).

Ad. 6

Przeznaczenie terenu 7KD-D pod drogę publiczną umożliwi odpowiednie skomunikowanie powstającego osiedla mieszkaniowego bez obciążania obecnego układu komunikacyjnego. Jednocześnie ulica ta będzie stanowić ważną w strukturze osiedla przestrzeń publiczną z otwartym ciekim wodnym i towarzyszącą zielenią.

W mieście przyjęto ogólną zasadę wydzielenia ruchu rowerowego z ogólnego potoku ruchu w ulicach układu podstawowego o wysokich klasach technicznych, gdzie natężenie ruchu kołowego jest duże i może zagrażać bezpieczeństwu rowerzystów. W ulicach niższych klas technicznych, służących do lokalnej obsługi terenu, gdzie przewiduje się niższe natężenie ruchu i przy zastosowaniu elementów spowolnienia ruchu, ruch rowerowy może odbywać się na jezdni na zasadach ogólnych.

Ad. 7

Obszar objęty opracowaniem to w przewadze teren produkcyjny i poprodukcyjny z ówczesnym wykształconym spontanicznie drzewostanem, który pozostawiono od strony zabudowy mieszkaniowej. W ostatnim czasie nasadzono szpaler drzew iglastych wzdłuż południowego ogrodzenia zakładu Biaform, które nie nabrały jeszcze okazałego pokroju. Utrzymana minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach wskazanych do zainwestowania umożliwi zadbanie o pojedyncze drzewa, wyróżniające się na tle osiedla. W zakresie kształtowania zieleni ustalono zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych), do których niezależnie wskazane jest wykorzystanie istniejących drzew.

Dojrzałe drzewa, o dobrze wykształconym pokroju (klony, jesiony wyniosłe, lipy i wiązy), znajdują się w liniach rozgraniczających ulic ujętych w projekcie mpzp. Przekroje ulic pozostają utrzymane. Ustalenia projektu mpzp nie kolidują z dalszym, niezakłóconym rozwojem tych drzew.

Ponadto zezwolenie na usunięcie drzew, niezależnie od ustaleń mpzp, wydawane jest na podstawie przepisów odrębnych – ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody po wykonaniu oględzin drzewa i zgromadzeniu materiału dowodowego badającego jego wartość przyrodniczą.

Ad. 8

Ustalenia planów miejscowych powinny być jasne i jednoznaczne. Uzależnienie uzyskania pozwolenia na budowę od konieczności uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej mogłoby budzić wątpliwości prawne i skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały. Obowiązek dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę uzgodnień lub opinii innych organów nie może wynikać z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z tego względu, że do wprowadzenia tego rodzaju dodatkowego obowiązku dla inwestora w miejscowym planie gmina nie została upoważniona w żadnym z przepisów rangi ustawowej.

Ad. 9

Na wskazanych terenach zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy. Pozostała część obszaru jest nadal wykorzystywana w procesach technologicznych funkcjonującej od wielu lat fabryki.

Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Przyjęty w projekcie planu zakres terenów 4.1MW i 4.2MW jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

Ad. 10

W związku z koniecznością uwzględnienia licznych uwarunkowań przestrzennych na wskazanych terenach, planuje się lokalizację zabudowy o zróżnicowanych parametrach i wskaźnikach zagospodarowania. W celu wyważenia trudnych do pogodzenia interesów m.in. właściciela terenu, mieszkańców osiedla czy środowisk konserwatorskich, wprowadzono tereny wydzielenia wewnętrznego, na których obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu. W sąsiedztwie obfitującej w zabytki strefy osiedla, projektowana zabudowa przyjmuje gabaryty dostosowujące się do wymagających ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych projektowana zabudowa przyjmuje intensywność uwzględniającą ten typ zabudowy. W rejonie pełniącej istotną funkcję przewietrzającą miasta doliny rzeki Białej, zabudowa jest odsunięta od rzeki i utrzymuje wysokość od 12 do 14 metrów. Najwyższe budynki będą mogły powstać w części projektowanej zabudowy, predysponowanej do wytworzenia centrum zespołu, gdzie wskazane wyżej ograniczenia nie występują.

Ad. 11

Zaproponowane w uwadze parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania jednolite dla całego obszaru biorą pod uwagę tylko część uwarunkowań, nie uwzględniając walorów ekonomicznych wykorzystania terenu, prawa własności, czy parametrów istniejącej zabudowy.

Na wskazanych terenach zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy. Intensywność tej zabudowy jest znacząco większa niż zaproponowana w uwadze.

Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

W projekcie planu na wskazanych terenach planuje się lokalizację zespołu mieszkaniowego o zróżnicowanej wysokości budynków od 11 m do 21 m, o gabarytach dostosowanych do sąsiedniej istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zabytkowej, uwzględniających sąsiedztwo rzeki Białej, ale także strukturę własności terenu. Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy w wysokości 35 % uwzględnia wydane warunki zabudowy, natomiast ustalona minimalna powierzchnia biologicznie czynna w wysokości 25 % uwzględnia typ zabudowy i bierze pod uwagę, że znaczna część terenu fabrycznego zostanie przeznaczona pod tereny zielone, które będą mogły być wykorzystywane przez mieszkańców zespołu.

Ustalone w projekcie planu nachylenie połaci dachowych nawiązuje do zabudowy już istniejącej – otaczającej, w bliskim sąsiedztwie. Dachy w przeważającej części osiedla są płaskie. Pojawiają się zarówno w zabudowie jednorodzinnej (przy ulicy Niedźwiedziej, Żubrów) jak i zabytkowej (budynek starej kotłowni fabryki Hasbacha) i usługowej (istniejący budynek przychodni na rogu ulicy Myśliwskiej i Niedźwiedziej).

Zaproponowane w uwadze nachylenie połaci dachowych będzie odbiegało także od niedawno wybudowanych budynków mieszkalnych na przedmiotowych terenach burząc kompozycyjną jedność zespołu.

Ad. 12

Zaproponowany w uwadze typ zabudowy dla wskazanych terenów nie uwzględnia walorów ekonomicznych wykorzystania terenu, prawa własności czy parametrów istniejącej zabudowy.

Na wskazanych terenach zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy. Intensywność tej zabudowy jest znacząco większa niż zaproponowana w uwadze.

Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Ad. 13

Wydana na ten teren decyzja o warunkach zabudowy nie zawierała ograniczeń dotyczących liczby kondygnacji podziemnych w projektowanej zabudowie. Ponadto, większość istniejących w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych posiada kondygnację podziemną, a w planie miejscowym obejmującym działki sąsiednie, zlokalizowanych na podobnych uwarunkowaniach ekofizjograficznych, również takiego zakazu nie zawarto. Wprowadzenie w projekcie planu tak znacznego ograniczenia względem wydanej prawomocnej decyzji o wz, jedynie na terenie dawnej fabryki Sklejek, mogłoby stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych oraz byłoby dowodem na nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości i nieuzasadnionym odstępstwem od reguły.

Niezależnie od ustaleń projektu planu inwestor zobowiązany jest wykonać badania gruntu i przyjąć odpowiednie rozwiązania materiałowe i konstrukcyjne, co jest wymagane na etapie sporządzania projektu budowlanego budynku.

Ad. 14

Na wskazanym terenie zostały wydane warunki zabudowy na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych. Znacząca część terenu to obszar funkcjonującej fabryki. Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Przyjęty w projekcie planu zakres terenu 5MW,U jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

Ad. 15

Ustalenia projektu planu nie wykluczają realizacji dróg wewnętrznych na wskazanym terenie. Zgodnie z ustaleniami na wskazanym obszarze można realizować obiekty ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a więc także dojazdy wewnętrzne mając na względzie, że minimum 30 % terenu powinno pozostać w formie biologicznie czynnej.

Ad. 16

Zaproponowane w uwadze parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania jednolite dla całego obszaru biorą pod uwagę tylko część uwarunkowań, nie uwzględniając walorów ekonomicznych wykorzystania terenu, prawa własności czy parametrów istniejącej zabudowy.

Na wskazanym terenie zostały wydane warunki zabudowy, o intensywności zabudowy większej niż zaproponowana w uwadze.

Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

W projekcie planu na wskazanym terenie planuje się lokalizację zespołu mieszkaniowego o zróżnicowanej wysokości budynków od 12 m do 21 m, o gabarytach dostosowanych do zabudowy zabytkowej, uwzględniających sąsiedztwo rzeki Białej, ale także strukturę własności terenu. Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy w wysokości 35 - 60 % oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna w wysokości 15 - 35 % uwzględnia funkcję zabudowy i położenie oraz bierze pod uwagę, że znaczna część terenu fabrycznego zostanie przeznaczona pod tereny zielone, które będą mogły być wykorzystywane przez mieszkańców zespołu.

Ustalone w projekcie planu nachylenie połaci dachowych nawiązuje do zabudowy już istniejącej – otaczającej, w bliskim sąsiedztwie. Dachy w przeważającej części osiedla są płaskie. Pojawiają się zarówno w zabudowie jednorodzinnej (przy ulicy Niedźwiedziej, Żubrów) jak i zabytkowej (budynek starej kotłowni fabryki Hasbacha) i usługowej (istniejący budynek przychodni na rogu ulicy Myśliwskiej i Niedźwiedziej).

Zaproponowane w uwadze nachylenie połaci dachowych będzie odbiegało także od niedawno wybudowanych budynków mieszkalnych w sąsiedztwie przedmiotowego terenu burząc kompozycyjną jedność zespołu.

Ad. 17

Zaproponowany w uwadze typ zabudowy dla wskazanych terenów nie uwzględnia walorów ekonomicznych wykorzystania terenu, prawa własności czy parametrów istniejącej zabudowy.

Na wskazanym terenie zostały wydane warunki zabudowy, o intensywności zabudowy większej niż zaproponowana w uwadze.

Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami.

Na wskazanym terenie funkcjonuje zabudowa o innych gabarytach niż zaproponowana w uwadze. Istniejące hale fabryczne, w tym zabytkowe i obiekty usługowe mają znacząco większe wymiary w rzucie poziomym.

Ad. 18

Wskazane nieruchomości są przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową w pełnym zakresie, a więc także z proponowanego w uwadze zakresu usług medycznych i edukacyjnych.

Na części wskazanego terenu zostały wydane warunki zabudowy na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych. Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami.

Ad. 19

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10.1IT przeznacza się pod infrastrukturę techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Teren obejmuje odprowadzenie wód opadowych z sąsiednich obszarów do rzeki Białej za pośrednictwem kolektora kanalizacyjnego i cieku otwartego oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez kolektor kanalizacyjny zakończony odpowiednią armaturą syfonową znajdującą się w podziemnej komorze wlotowej rozdzielczej. W przypadku jakiegokolwiek awarii urządzenia należy zapewnić odpowiednią obsługę komunikacyjną od otaczających dróg poprzez np. ciąg pieszo-rowerowy.

Ad. 20

Teren fabryki, poza ujętymi w ewidencji zabytków: kominem murowanym oraz budynkiem starej kotłowni, w zespole dawnej fabryki Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24, nie został wskazany do objęcia ochroną planistyczną we wnioskach właściwego konserwatora zabytków do projektu planu. Ze względu na ciekawą formę przekrycia łupinowego, objęto ochroną niezabytkowy budynek fabryczny w dawnej fabryce Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24. Jednocześnie obszar położony najbliżej zespołu pałacowego Hasbacha objęto strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej, w której określono zasady zabudowy uwzględniające sąsiedztwo zabytku. Wprowadzenie dodatkowego, istotnego ograniczenia w zagospodarowaniu, ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mogłoby stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych.

Ad. 21

Zaproponowane materiały elewacyjne (ciemna cegła klinkierowa i stal w kolorze rdzy) są materiałami obcymi w krajobrazie osiedla Dojlidy, typowymi dla zabudowy miast portowych, górniczych i innych przemysłowych. Materiałami elewacyjnymi charakterystycznymi dla Dojlid jest tynk o stonowanych kolorach oraz drewno i cegła klinkierowa o naturalnym kolorze czyli zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Ad. 22

Ustalenia planów miejscowych powinny być jasne i jednoznaczne. Uzależnienie uzyskania pozwolenia na budowę od konieczności przeprowadzenia konkursu architektonicznego mogłoby budzić wątpliwości prawne i

skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały. Obowiązek dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę uzgodnień lub opinii innych organów nie może wynikać z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z tego względu, że do wprowadzenia tego rodzaju dodatkowego obowiązku dla inwestora w miejscowym planie gmina nie została upoważniona w żadnym z przepisów rangi ustawowej.

Ad. 23

Zgodnie z art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane ustalane są w uchwale krajobrazowej, która tak jak plan miejscowy stanowi akt prawa miejscowego.

Art. 15 ust. 3 pkt 9 ww. ustawy dopuszczający określenie w planie miejscowym ww. zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, reklam oraz ogrodzeń, został uchylony.

W związku z powyższym w aktualnie sporządzanych projektach planów miejscowych nie jest możliwe zamieszczanie ustaleń dotyczących materii, która może być regulowana wyłącznie w tzw. uchwale krajobrazowej.

Ustalenia z tego zakresu są przedmiotem rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Podlaskiego.

Ad. 24

Obecnie morfologiczna dolina rzeczna na analizowanym obszarze podlega zabudowywaniu oraz dalszemu podporządkowaniu się procesom produkcyjnym, technologicznym. W obliczu występujących presji inwestycji pełna renaturyzacja rzeki obecnie jest niemożliwa. Jednakże ustalenia zawarte w projekcie mpzp otwierają perspektywę przeprowadzenia działań z zakresu inżynierii wodnej i ochrony środowiska, by uregulowana rzeka wraz z terenem nadrzecznym odzyskała część swoich cech naturalności. Nie można oczekiwać, że po renaturyzacji powstanie w pełni naturalna rzeka i dolina, szczególnie w zurbanizowanej strefie miejskiej. Należy dążyć do kompromisu pomiędzy dążeniem do unaturalnienia rzeki (jej koryta i doliny), udostępnieniem rekreacyjnym dla mieszkańców miasta (obszar błękitno-zielonej infrastruktury) oraz pełnieniem funkcji przyrodniczych i retencyjnych.

Ad. 25

Do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko analizowanego projektu planu wykorzystano m.in. opracowanie ekofizjograficzne, raporty z monitoringu w woj. podlaskim elementów środowiska (w tym powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, promieniowania elektromagnetycznego), inwentaryzacje faunistyczne, dokumenty planowania strategicznego zawierające cele i kierunki polityki w zakresie ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu, plany i programy w zakresie osiągnięcia i utrzymania dobrego stanu wód powierzchniowych, ochrony jakości wód podziemnych i racjonalizacji ich wykorzystania, ochrony przed powodzią, suszą i deficytem wody, dokumenty z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego dotyczące zasięgu omawianego obszaru oraz własne obserwacje w terenie.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje konieczności sporządzania dodatkowych dokumentów, w tym wykonywania badań gruntu, na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

Jednocześnie, niezależnie od ustaleń projektu planu, inwestor zobowiązany jest wykonać badania gruntu i przyjąć odpowiednie rozwiązania materiałowe i konstrukcyjne, co jest wymagane na etapie sporządzania projektu budowlanego budynku.

Ad. 26

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Są to wskaźniki minimalne i zależnie od potrzeb możliwa jest realizacja większej liczby miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach działki budowlanej. Podążanie za stale rosnącą liczbą samochodów w mieście nie jest zgodne z przyjętą i od lat realizowaną przez miasto polityką transportową. W myśl przyjętej polityki miasto zostało podzielone na strefy, które różnią się zasadami obsługi komunikacją zbiorową, dostępnością dla samochodów oraz polityką parkingową. Wskaźniki miejsc postojowych są zróżnicowane w zależności od obszaru. Prowadzenie w mieście odpowiedniej polityki parkingowej wpływa znacząco na prawidłowe funkcjonowanie układu drogowo-ulicznego miasta, zwłaszcza pod kątem obsługi komunikacją zbiorową, a zbyt duża liczba samochodów komunikacji indywidualnej na sieci ulicznej wpływa na obniżenie jej jakości. Przeinwestowanie infrastruktury obsługującej wyłącznie ruch samochodów zawsze odbywa się kosztem przestrzeni dla pieszych i zieleni.

Ad. 27

Skreślenie §31 pkt 1 lit. c eliminuje możliwość stosowania ogrzewania w postaci zastosowania kotłowni gazowych czy olejowych, co oznacza zbyt daleko idące ograniczenie mając na względzie, że w „Programie ochrony powietrza dla strefy aglomeracja białostocka” i innych przepisach nie ma zakazu stosowania wskazanych źródeł wytwarzania ciepła.

Ad. 28

Zapis w §31 pkt 2 lit. a dotyczy przesyłania energii (nie dotyczy wytwarzania) i oznacza wszystkie systemy grzewcze i chłodnicze (zawiera się w nim również system ciepłowniczy).

Ad. 29

Zapis §31 pkt 2 lit. b odnosi się do całego obszaru planu i jest dopuszczeniem, co nie oznacza, że dane źródło ciepła musi być zastosowane. Z uwagi na ograniczenie mocy kotłowni zapis nie będzie miał zastosowania w przypadku budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy aglomeracja białostocka” (Uchwała Nr XXXIV/415/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 20 grudnia 2013 r.) dopuszcza się stosowanie paliw stałych na terenach, na których nie ma możliwości uzyskania warunków podłączenia do ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej, lub na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku stosowania źródeł ciepła o mocy nie większej niż 30 kW.

Ad. 30

Opracowując projekt mpzp dostosowano się do Planu Adaptacji Miasta Białostok do zmian klimatu do roku 2030. Uwzględniono poprawę odporności sektora gospodarki przestrzennej do postępujących zmian klimatu w strefie miejskiej (m.in. zwiększanie częstotliwości występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych).

Mając na uwadze bardziej intensywne zagospodarowanie terenu objętego projektem mpzp w części południowej (zabudowa mieszkaniowa i usługowa) podjęto działania w zakresie zagospodarowania przestrzennego związane z zagrożeniami klimatycznymi. Odpowiednio ukształtowano strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez przeznaczenie części terenu morfologicznej doliny rzecznej pod teren zieleni urządzonej (przestrzeń publiczną) z wysokim wskaźnikiem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – min. 80 % i zmniejszenie wkaźnika na terenach wskazanych do zainwestowania w dalszej odległości od rzeki Białej. Wprowadzono zapisy ograniczające zabudowę klina napowietrzającego i korytarza ekologicznego jakim jest fragment doliny rzecznej, dopuszczono zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk), zakazano podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego (za wyjątkami określonymi w projekcie mpzp) na terenach o symbolach ZP,WS. Tereny przeznaczone pod zieleni urządzonej oraz wody powierzchniowe śródlądowe stanowią (poprzez ustalenia względem ich zagospodarowania) strefę zabezpieczającą przed zagrożeniem powodziowym od rzeki Białej dla wystąpienia wody 50. letniej oraz 100. letniej. Są to jednocześnie tereny wyłączone spod zabudowy zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dla planowanej inwestycji na analizowanym terenie. Obszary o symbolach ZP,WS nie powinny zmienić swojego charakteru i przeznaczenia w długiej perspektywie czasowej. Zapewnienie bufora o szerokości około 80 m od rzeki Białej, wprowadzenie w tym obszarze przestrzeni publicznej oraz utrzymanie w postaci otwartej rowów zbierających wody deszczowe z osiedla, będących jednocześnie łącznikami systemu przyrodniczego miasta, odblokuje ciągłość miejskiego korytarza ekologicznego na lewym brzegu rzeki Białej. Wyłączenie spod zabudowy terenów nadrzecznych umożliwi tworzenie zielonej i błękitnej infrastruktury miejskiej, wpłynie korzystnie na zdrowie i jakość życia mieszkańców oraz złagodzi odczuwalne przez nich skutki zmian klimatu.

Ad. 31

Przyjęty w projekcie planu zakres terenów 1.2ZP,WS i 1.3ZP,WS wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz wydanych decyzji administracyjnych. Zgodnie ze studium część terenu morfologicznej doliny rzecznej wskazano pod podstawowy system przyrodniczy miasta, który tworzą obszary o najwyższych walorach przyrodniczych. Obszary te mają znaczenie dla funkcjonowania całego miasta lub regionu, pełniące nadrzędne funkcje przyrodnicze (głównie klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną) oraz podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową). Należy je traktować jako nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego Białegostoku.

Na obszarze proponowanego powiększenia terenu 1.2ZP,WS zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy. Pozostała część obszaru jest nadal wykorzystywana w procesach technologicznych funkcjonującej od wielu lat fabryki. Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku kierunkiem przeznaczenia wskazanych terenów jest zieleń urządzona o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w zakresie 80 - 90 %. Proponowany w uwadze wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest właściwy dla obszarów chronionych, natomiast wskazany obszar jest w znacznej części przekształcony, wykorzystywany w celach produkcyjnych. Obszar, z uwagi na położenie, oprócz funkcji przyrodniczych (głównie klimatycznej, hydrologicznej i biologicznej) powinien pełnić także podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową), a więc służyć mieszkańcom miasta.

Ad. 32

Na wskazanych terenach zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy.

Ograniczanie zabudowy na wskazanych obszarach może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Ad. 33

Wskazane zapisy odnoszą się do całego obszaru planu i są dopuszczeniem co nie oznacza, że dane źródło ciepła musi być zastosowane. Z uwagi na ograniczenie mocy kotłowni, zapis dotyczący stosowania paliw stałych nie będzie miał zastosowania w przypadku budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy aglomeracja białostocka” (Uchwała Nr XXXIV/415/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 20 grudnia 2013 r.) dopuszcza się stosowanie paliw stałych na terenach, na których nie ma możliwości uzyskania warunków podłączenia do ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej, lub na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku stosowania źródeł ciepła o mocy nie większej niż 30 kW.

Wyeliminowanie stosowania ogrzewania w postaci kotłowni olejowych oznacza zbyt daleko idące ograniczenie mając na względzie, że w „Programie ochrony powietrza dla strefy aglomeracja białostocka” i innych przepisach nie ma zakazu stosowania wskazanych źródeł wytwarzania ciepła.

Ad. 34

Wprowadzenie zabudowy na przedmiotowym terenie wynika z konieczności uwzględnienia wydanych warunków zabudowy na budynek przedszkola z poradnią psychologiczno-pedagogiczną. Z uwagi na uwarunkowania ekofizjograficzne, nie przewiduje się rozszerzenia przeznaczenia wskazanej nieruchomości.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) określenia wysokości zabudowy na terenie wydzielenie wewnętrznego „f” na terenie 5MW,U;
- 2) przeprowadzenia dyskusji publicznej w formie tradycyjnej.

W odniesieniu do bezprzedmiotowych uwag przyjęto następującą argumentację:

Ad. 1

Na przedmiotowym terenie ustalenia projektu planu nie dopuszczają zabudowy, w związku z tym nie określono jej wysokości.

Ad.2

Uwaga nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu.

Dyskusja publiczna została przeprowadzona w formie przewidzianej w art. 8d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a więc za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób

umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Prognozowane obciążenia finansowe gminy są większe od spodziewanych dochodów możliwych do uzyskania przez gminę w wyniku realizacji ustaleń planu. Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów Gminy Białystok związanych z uchwaleniem planu, w założonym okresie 10 lat, bilans jest ujemny i wynosi ok. 2 050 000 zł. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z wykupem gruntu pod drogi, budową nawierzchni dróg i ułożeniem infrastruktury. Poniesione koszty, z tytułu realizacji planu, zostaną pokryte z podatków od nieruchomości, podatków od czynności cywilnoprawnych. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II C”.

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II C:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

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

- 17) dopuszczenia wyłącznie budynków wolnostojących, z jedną klatką schodową, liczbie mieszkań do 4 na jednej kondygnacji, wysokości 4 kondygnacji nadziemnych i o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 20 x 20 m na terenie 5MW,U;
- 18) przeznaczenia południowej części terenu 5MW,U pod zabudowę z zakresu usług medycznych i edukacyjnych;
- 19) wykreślenia zapisów dotyczących terenu 10.1IT;
- 20) objęcia ochroną planistyczną terenu fabryki między rz. Białą, ul. Dojlidy Fabryczne, ul. Żubrów i granicą zabudowy jednorodzinnej przy ul. Niedźwiedziej;
- 21) zmiany kolorystyki na maksymalnie 2 kolory i użytych materiałów elewacyjnych (ciemna cegła klinkierowa i korten) na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 22) nałożenia obowiązku przeprowadzenia konkursu architektonicznego na projekt zabudowy na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 23) zakazu lokowania reklam widocznych z dróg publicznych na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U, 1.2ZP,WS;
- 24) renaturyzacji rzeki Białej oraz jej rzeczywistej doliny;
- 25) wykonania badań geologicznych wskazujących poziom wód gruntowych i umieszczenia ich wyników jako załącznik do uchwały;
- 26) ustalenia wskaźnika miejsc parkingowych na 1,6 na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 27) wykreślenia § 31 pkt 1 lit. c o treści: „ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych”;
- 28) wykreślenia § 31 pkt 2 lit. a o treści: „dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d-e”;
- 29) wykreślenia § 31 pkt 2 lit. b o treści: „dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30kW, wytwarzanego w procesie paliw stałych”;
- 30) sporządzenia projektu planu uwzględniającego stanowisko Rady Miasta Białystok dot. globalnego kryzysu klimatycznego;
- 31) dwukrotnego powiększenia powierzchni terenów 1.2ZP,WS i 1.3ZP,WS i przeznaczenia ich pod zieleń nieurządzoną z ustanowieniem powierzchni biologicznie czynnej w 100%;
- 32) ograniczenia zabudowy i ustanowienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50% na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 33) wprowadzenia zakazu stosowania kotłów opalanych olejami i paliwami stałymi na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 34) rozszerzenia przeznaczenia terenu 6UE,ZP o zabudowę usługową z pełnego zakresu usług.