

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.²⁾) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Brzoskwiniowej i Krokusowej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 35,22 ha, położony na osiedlu Dojlidy Górne w Białymstoku pomiędzy ulicami: Brzoskwiniową, Dojlidy Górne, Ananasową, granicą miasta i Solnicką.

3. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 0,2850 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją z dnia 23 października 2023 r., znak pisma DGN-III.7151.17.2023.TT.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;
- 4) załącznik Nr 4 – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

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

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

- 5) **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;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 14) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 15) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 18) **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;
- 19) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 20) **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;
- 21) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolem;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 8 z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni,
 - d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) urządzeń i pochylni dla osób z niepełnosprawnościami, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - g) wiatrołapów i przedsińków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: projektowanych jezdni, infrastruktury technicznej i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia: strefy technicznej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, stanowiska archeologicznego, istniejącego zespołu zieleni wysokiej do zachowania, terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego i proponowanych podziałów działek.

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

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

- 1) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **KD** – drogi publiczne;
- 4) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 5) **KPR** – ciągi piesze i drogi rowerowe.

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

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

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu, z możliwością remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
 - b) stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym, w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
 - a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji:
 - budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej innej niż wolno stojąca, w obrębie jednego zamierzenia budowlanego,
 - b) kolorystykę ścian budynków:
 - maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,
 - c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;
- 2) dopuszcza się:
 - a) w przypadku budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich,
 - b) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

- 1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt. 21**.

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Kształtowanie krajobrazu

§ 7. 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew i naturalnych kompleksów zieleni wysokiej w zagospodarowanie zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 13**;

- 4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 5) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na części terenu z istniejącym zespołem zieleni wysokiej do zachowania, oznaczonym odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie i ochronę istniejącego zespołu zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie,
 - b) wkomponowanie istniejącego drzewostanu w projektowane zagospodarowanie z przeznaczeniem pod zielenią urządzoną, kształtując ją wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności,
 - c) zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych wyznaczonego zespołu z Lasem Solnickim pełniących funkcję klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną,
 - d) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny poprzez m.in. stosowanie punktowego fundamentowania,
 - e) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności, z uwzględnieniem warunków siedliskowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację:
 - niezbędnych dojazdów o nawierzchniach przepuszczalnych o szerokości maksimum 3 m,
 - niezbędnych dojeżdż o nawierzchniach przepuszczalnych o szerokości maksimum 1 m,
 - niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - wycinkę ze względu na konieczność realizacji dojeżdż i dojazdów, infrastruktury technicznej oraz zagrożenie ludzi lub mienia;
- 3) zakazuje się budowy budynków.

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

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: od 2.1MN,U do 2.11MN,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: od 3.1MN do 3.20MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1U dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się, **z zastrzeżeniem pkt 1 i 2:**

- 1) w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) w przypadku realizacji usług z zakresu opieki społecznej - jak dla budynków domów opieki społecznej.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną zabytek archeologiczny ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, którego orientacyjne granice oznaczono na rysunku planu - stanowisko archeologiczne nr 2; obszar AZP 38-87/11; punkt osadniczy; epoka kamienia, okres nowożytny.

2. Wszelkie prace ziemne na obszarze występującego stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze i drogi rowerowe oznaczone w planie symbolami: 1KD-L (ul. Brzoskwiniowa), 2KD-L (ul. Dojlidy Górne), 3KD-D (ul. Stokrotki), 4KD-D (ul. Krokusowa), 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D (ul. Kaktusowa), 9KD-D (ul. Azaliowa), 10KD-D (ul. Dzikiej Róży), 11KD-D (ul. Arnikowa), 12KD-D (ul. Cytrynowa), 13KD-D (ul. Ananasowa), 14KD-D, 15KD-D, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW (ul. Azaliowa), 27KDW, 28KPR, 29KPR i 30KPR.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia,
 - c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - d) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
 - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;
- 3) zakazuje się:
 - a) budowy budynków,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

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

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

§ 17. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
 - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
 - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielnarni zwłok;
- 4) działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów (m.in. punktów skupu odpadów w tym złomu oraz przetwarzania odpadów, w tym kruszarek);
- 5) garaży typu „blaszak”;
- 6) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 13 ust. 2 pkt 2.**

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

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

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

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

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

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

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

§ 19. 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:
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej z projektowanej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowaną poza granicami opracowania przy ul. Dojlidy Górne na dz. nr 1/38;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez projektowaną syrenę alarmową o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowaną na terenie 1U;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicą 2KD-L ul. Dojlidy Górne;
- 5) trasy przewozu substancji i ładunków niebezpiecznych - nie ustala się;
- 6) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 21. Przy projektowaniu obiektów budowlanych w sąsiedztwie gruntów leśnych, obowiązują minimalne odległości budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) **1KD-L** (ul. Brzoskwiniowa), **2KD-L** (ul. Dojlidy Górne), **3KD-D** (ul. Stokrotki), **4KD-D** (ul. Krokusowa), **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D**, **8KD-D** (ul. Kaktusowa), **9KD-D** (ul. Azaliowa), **10KD-D** (ul. Dzikiem Róży), **11KD-D** (ul. Arnikowa), **12KD-D** (ul. Cytrynowa), **13KD-D** (ul. Ananasowa), **14KD-D**, **15KD-D** – **przeznacza się pod drogi publiczne** wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**, **26KDW** (ul. Azaliowa), **27KDW** i **28KDW** – **przeznacza się pod drogi wewnętrzne** wraz z infrastrukturą techniczną.
- 3) **29KPR**, **30KPR**, **31KPR**, – **przeznacza się pod publicznie dostępne ciągi piesze i drogi rowerowe.**

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu obsługującego: **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D**, **8KD-D**, **9KD-D**, **10KD-D**, **11KD-D**, **12KD-D**, **13KD-D**, **14KD-D**, **15KD-D**;
- 2) drogi wewnętrzne: **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**, **26KDW**, **27KDW** i **28KDW**;

3) ciągi piesze i droga rowerowa: **29KPR, 30KPR, 31KPR**;

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

3. Ustala się przebieg tras publicznego transportu zbiorowego ulicami układu obsługującego.

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

1) **1KD-L, 2KD-L** – ulice klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu;

2) od **3KD-D** do **15KD-D** - ulice klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

5. Szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i drogi rowerowej 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).

§ 23. 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 jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

2) zabudowa usługowa:

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

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

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

d) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek,

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

f) opieka zdrowotna – 8 miejsc postojowe 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. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.

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

§ 24. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej w zabudowie usługowej – 0,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się:

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

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

2) dopuszcza się:

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

- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w 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.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych: w ul. 1KD-L (Brzoskwiniowa), 2KD-L (Dojlidy Górne), oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanych w ulicach: 1KD-L (Brzoskwiniowa), 2KD-L (Dojlidy Górne), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 13,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach: 1KD-L (Brzoskwiniowa), 2KD-L (Dojlidy Górne), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: 1KD-L (Brzoskwiniowa), 2KD-L (Dojlidy Górne), 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.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 6 ust. 3.

§ 32. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się:

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33. 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

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, sportu**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

- 1) inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 2) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, tj. boiska, siłownie, place zabaw i inne usytuowane na wolnym powietrzu.
4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

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

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,
- b) intensywność zabudowy - od 0 do 1,2,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 40 %,
- d) wysokość budynków - maksimum 12 m,
- e) dachy - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;

2) obsługa komunikacyjna - zgodnie z § 22 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23 i § 24.

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).

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1MN,U, 2.2MN,U, 2.3MN,U, 2.4MN,U, 2.5MN,U, 2.6MN,U, 2.7MN,U, 2.8MN,U, 2.9MN,U, 2.10MN,U i 2.11MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na części terenu **2.8MN,U** wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” w przypadku zagospodarowania jako jedno zamierzenie inwestycyjne, droga oznaczona jako 22KDW oraz wytyczone linie zabudowy od 22 KDW nie obowiązują.

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- w zabudowie mieszkaniowej - maksimum 30 %,
- w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej - od 0 do 0,9,
- usługowej i usługowo-mieszkaniowej - od 0 do 1,2,

c) teren biologicznie czynny:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 40 %,
- w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- usługowych - maksimum 10 m,
- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych z dachami symetrycznymi - maksimum 10 m,
- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych z dachami płaskimi - maksimum 8 m,
- gospodarczych i garaży - maksimum 5 m,

e) dachy, **z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2 lit. b:**

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym;

2) obsługa komunikacyjna - zgodnie z § 22 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23 i § 24.

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).

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 3.11MN, 3.12MN, 3.13MN, 3.14MN, 3.15MN, 3.16MN, 3.17MN, 3.18MN, 3.19MN i 3.20MN przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu o symbolu 3.18MN i 3.20MN wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum 50 %,
- na pozostałych terenach - maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 0,9,

c) teren biologicznie czynny:

- na części terenu o symbolu 3.18MN i 3.20MN wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 30 %,
- na terenach o symbolach: 3.1MN i 3.5MN oraz na części terenu o symbolu 3.9MN wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 45 %,
- na pozostałych terenach - minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- z dachami symetrycznymi - maksimum 10 m,
- z dachami płaskimi - maksimum 8 m,
- gospodarczych i garaży - maksimum 5 m,

e) dachy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2 lit. b:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 22 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

4) zagospodarowanie części terenu 3.1MN z istniejącym zespołem zieleni wysokiej do zachowania – z uwzględnieniem § 7 ust. 2.

4. Na częściach terenów o symbolach 3.16MN, 3.17MN i 3.20MN, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego, zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Brzoskwiniowej i Krokusowej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVI/414/20 Rady Miasta Białystok z dnia 22 czerwca 2020 r.

Przystąpiono do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. ze względu na konieczność:

- określenia zasad zagospodarowania terenów i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz układu komunikacyjnego,
- ochrony i ustalenia zasad kształtowania terenów zieleni wchodzących w skład wspomagającego systemu przyrodniczego miasta,
- ochrony terenów przed zabudową i zagospodarowaniem niezgodnym z polityką przestrzenną gminy.

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

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby sporządzenia planu obejmującego przedmiotowy obszar w I i II etapie przewidzianych opracowań. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu opracowywanie pozostałych planów miejscowych w granicach miasta. Przeprowadzona weryfikacja wykazała taką konieczność. Projekt planu jest zgodny 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.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni 35,22 ha. Przeważa tu funkcja mieszkaniowa – w formie budynków wolno stojących o niskiej intensywności. Obsługę komunikacyjną terenu stanowią głównie ulice: Brzoskwiniowa, Dojlidy Górne, Kaktusowa, Krokusowa i Stokrotki.

Główne założenia projektu planu to utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze (tereny o symbolach: od 3.1MN do 3.20MN) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (tereny o symbolach: od 2.1MN,U do 2.11MN,U) oraz ustalenie lokalizacji terenu usługowego (teren o symbolu 1U), który może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które są kontynuacją parametrów ustalonych w planach obowiązujących na osiedlu Dojlidy Górne oraz uwzględniają położenie w zewnętrznym obszarze miasta, charakteryzującym się układem przestrzennym typowym dla podmiejskich o niskiej intensywności zabudowy i wysokich walorach krajobrazowych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Grunty leśne o powierzchni 0,2850 ha, które przeznaczono na cele nieleśne na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją z dnia 23 października 2023 r., znak pisma DGN-III.7151.17.2023.TT., stanowią tereny wspomagania systemu przyrodniczego, które w ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na częściach terenów z istniejącymi zespołami zieleni wysokiej przeznacza się do zachowania i uzupełnień. Na pozostałych częściach ww. gruntów dopuszczono lokalizację zabudowy jednorodzinnej o określonych parametrach.

Przewidywany w projekcie planu układ dróg zapewnia w sposób optymalny obsługę komunikacyjną obszaru, zarówno w zakresie powiązań z układem dróg miejskich, jak też w zakresie niezbędnego dostępu działek budowlanych do dróg publicznych. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają ulice istniejące oraz projektowane, w tym przedłużenie ulicy Arnikowej w kierunku południowym do Ananasowej, połączenie ulicy Cytrynowej z Kaktusową oraz dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Stawkę procentową dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem planu oznaczony został jako tereny do zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (2MN) wraz z terenami oznaczonymi jako wspomagający system przyrodniczy stanowiący uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikający w obszary zurbanizowane.

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 wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym.

I. W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (do dnia 24 sierpnia 2020 r.), do projektu planu wpłynęły 3 wnioski rozpatrzone Zarządzeniem Nr 911/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 sierpnia 2023 r. Uwzględniono 2 wnioski, 1 wniosku nie uwzględniono.

Uwzględniono wnioski dotyczące: przeznaczenia działki nr ewid. 624 oraz działki nr ewid. 232/6 pod drogę publiczną dojazdową w rejonie ulicy Brzaskwiniowej; przeznaczenia fragmentów działek nr ewid. 233/5 (aktualnie po podziale 233/17), 233/6, 233/7, 233/9 oraz 233/10 o szerokości 2,5 m (pas przylegający do dz. nr. 624) pod drogę publiczną dojazdową w rejonie ulicy Brzaskwiniowej.

Nie uwzględniono wniosku dotyczącego przeznaczenia działki nr ewid. 236/12 pod drogę publiczną dojazdową w rejonie ulicy Brzaskwiniowej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia wniosku:

Zgodnie z § 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych: „Nieprzelotową drogę projektuje się w sposób umożliwiający zawrót pojazdu miarodajnego”. Wymóg ten dotyczy w szczególności dróg publicznych klasy D (dojazdowa) i L (lokalna). Na zakończeniu nieprzelotowej drogi dojazdowej konieczne jest wykonanie placu do zawracania o odpowiednich parametrach. Parametry działki nr ewid. 236/12 i istniejące zagospodarowanie nie pozwalają na wykonanie niezbędnych placów do zawracania, w związku z tym w projekcie planu zakłada się przeznaczenie jedynie fragmentu przedmiotowej działki pod drogę publiczną dojazdową, a pozostałe odcinki ww. działki, zapewniające dojazd do działek nr ewid. 236/6, 236/7 i 236/13 oraz 236/10, 236/11, 236/17 i 236/18 planuje się przeznaczyć pod drogę wewnętrzną, zgodnie ze stanem faktycznym.