

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2023 r.

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

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

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 73,82 ha, położony na osiedlu Dojlidy Górne w Białymstoku pomiędzy ulicami: Kanarkową, Brzaskwiniową, Milową, Holowniczą, granicą miasta Białegostoku oraz w rejonie ulic: Margerytki i Nad Potokiem.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **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;
- 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;

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

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

- 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 można przekroczyć ścianą zewnętrzną 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) **teren** – 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 przedsiionków 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, oznaczenia: strefy technicznej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, proponowanych podziałów działek, a także terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego.

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.

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 zakresie zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego:

- 1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojazdów, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych - nie dotyczy terenów wymienionych w § 12 ust. 1;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

§ 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 2.9MN,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami: od 3.1MN do 3.29MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Na terenie oznaczonym symbolem 1U dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się, przy czym:
- 1) w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 2) w przypadku realizacji usług z zakresu opieki społecznej - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się 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 archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 11. 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

§ 12. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami: 1KD-Z, 2KD-L (ul. Brzoskwiniowa), 3KD-D (ul. Miłowa), 4KD-D (ul. Mandarynkowa), 5KD-D (ul. Holownicza), 6KD-D, 7KD-D (ul. Brzegowa), 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D (ul. Mglista), 11KD-D (ul. Marynarska), 12KD-D (ul. Kanarkowa), 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KDW, 20KDW (ul. Bosmańska), 21KDW (ul. Morskich Opowieści), 22KDW (ul. Burzowa), 23KDW, 24KDW (ul. Deszczowa), 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW (ul. Truskawkowa).

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 14. 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

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

§ 16. 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 spopieliarni 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 § 12 ust. 2 pkt 2.

§ 17. 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.

§ 18. 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 na terenie 1U;

- 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 1KD-Z;
- 5) trasy przewozu substancji i ładunków niebezpiecznych - nie ustala się;
- 6) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

§ 19. 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.

§ 20. 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

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

- 1) **1KD-Z, 2KD-L** (ul. Brzoskwiniowa), **3KD-D** (ul. Miłowa), **4KD-D** (ul. Mandarynkowa), **5KD-D** (ul. Holownicza), **6KD-D, 7KD-D** (ul. Brzegowa), **8KD-D, 9KD-D, 10KD-D** (ul. Mglista), **11KD-D** (ul. Marynarska), **12KD-D** (ul. Kanarkowa), **13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D** – **przeznacza się pod drogi publiczne** wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **19KDW, 20KDW** (ul. Bosmańska), **21KDW** (ul. Morskich Opowieści), **22KDW** (ul. Burzowa), **23KDW, 24KDW** (ul. Deszczowa), **25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW** (ul. Truskawkowa) – **przeznacza się pod drogi wewnętrzne** wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-Z**;
- 2) ulice układu obsługującego: **2KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D**;
- 3) drogi wewnętrzne: **19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW**;
- 4) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) **1KD-Z** – ulica klasy zbiorczej o przekroju 1/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) **2KD-L** – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu;
- 3) od **3KD-D** do **18KD-D** - ulice klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

5. Szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych 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).

§ 22. 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 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łózek,
 - e) szkoły, przedszkola, żłobki – 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łózek lub 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 10 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.

§ 23. 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

§ 24. 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 rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu,
- f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:
 - linii elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć,
 - budowli tymczasowych,
 - innych budowli infrastruktury technicznej, pod warunkiem osłonięcia ich innymi obiektami budowlanymi, (np. mostami).

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

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych: w ul. 2KD-L (Brzaskwiniowa), 3KD-D (Miłowa), 5KD-D (Holownicza), 1KD-Z, 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.

§ 26. 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: 2KD-L (Brzaskwiniowa), 3KD-D (Miłowa), 5KD-D (Holownicza), 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.

§ 27. 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 istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach: 2KD-L (Brzaskwiniowa), 3KD-D (Miłowa), 5KD-D (Holownicza), 7KD-D (Brzegowa), 1KD-Z, oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 28. 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.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

- b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: 2KD-L (Brzaskwiniowa), 3KD-D (Milowa), 4KD-D (Mandarynkowa), 5KD-D (Holownicza), 1KD-Z, 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.

§ 30. 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**.

§ 31. 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

§ 32. 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

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznaczona 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 § 21 ust. 2;

- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22 i § 23.

6. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

7. 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).

§ 34. 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 i 2.9MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu o symbolu 2.7MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum 50 %,
- na pozostałych terenach:
 - 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:

- na części terenu o symbolu 2.7MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 30 %,
- na częściach terenów o symbolach 2.7MN,U, 2.8MN,U i 2.9MN,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” - minimum 45 %,
- na pozostałych terenach:
 - 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 § 21 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22 i § 23.

4. Na częściach terenów o symbolach 2.7MN,U i 2.9MN,U 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).

§ 35. 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, 3.20MN, 3.21MN, 3.22MN, 3.23MN, 3.24MN, 3.25MN, 3.26MN, 3.27MN, 3.28MN i 3.29MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- na częściach terenów o symbolach 3.1MN, 3.6MN i 3.26MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” oraz na terenach 3.8MN i 3.9MN - maksimum 50 %,
- na pozostałych terenach - maksimum 30 %,

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

c) teren biologicznie czynny:

- na częściach terenów o symbolach 3.1MN, 3.6MN i 3.26MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” oraz na terenach 3.8MN i 3.9MN - minimum 30 %,
- na częściach terenów o symbolach 3.13MN i 3.25MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” - 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 § 21 ust. 2;

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

4. Na części terenów o symbolach 3.1MN, 3.2MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.11MN, 3.25MN, 3.26MN i 3.29MN oznaczonego 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

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 37. 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 OSIEDLA DOJLIDY GÓRNE W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC MIŁOWEJ I HOŁOWNICZEJ

SKALA 1:1000

OZNACZENIA

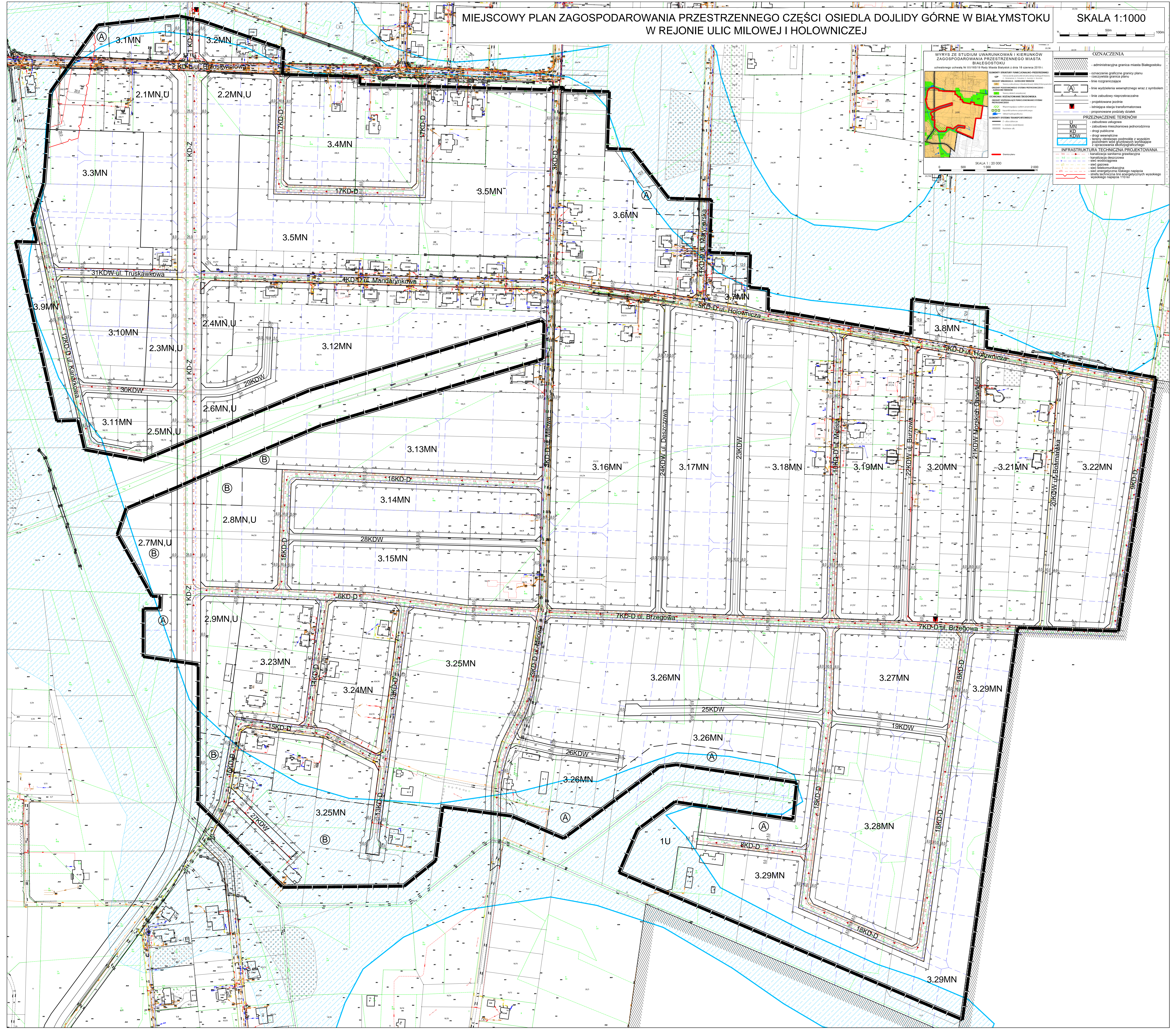
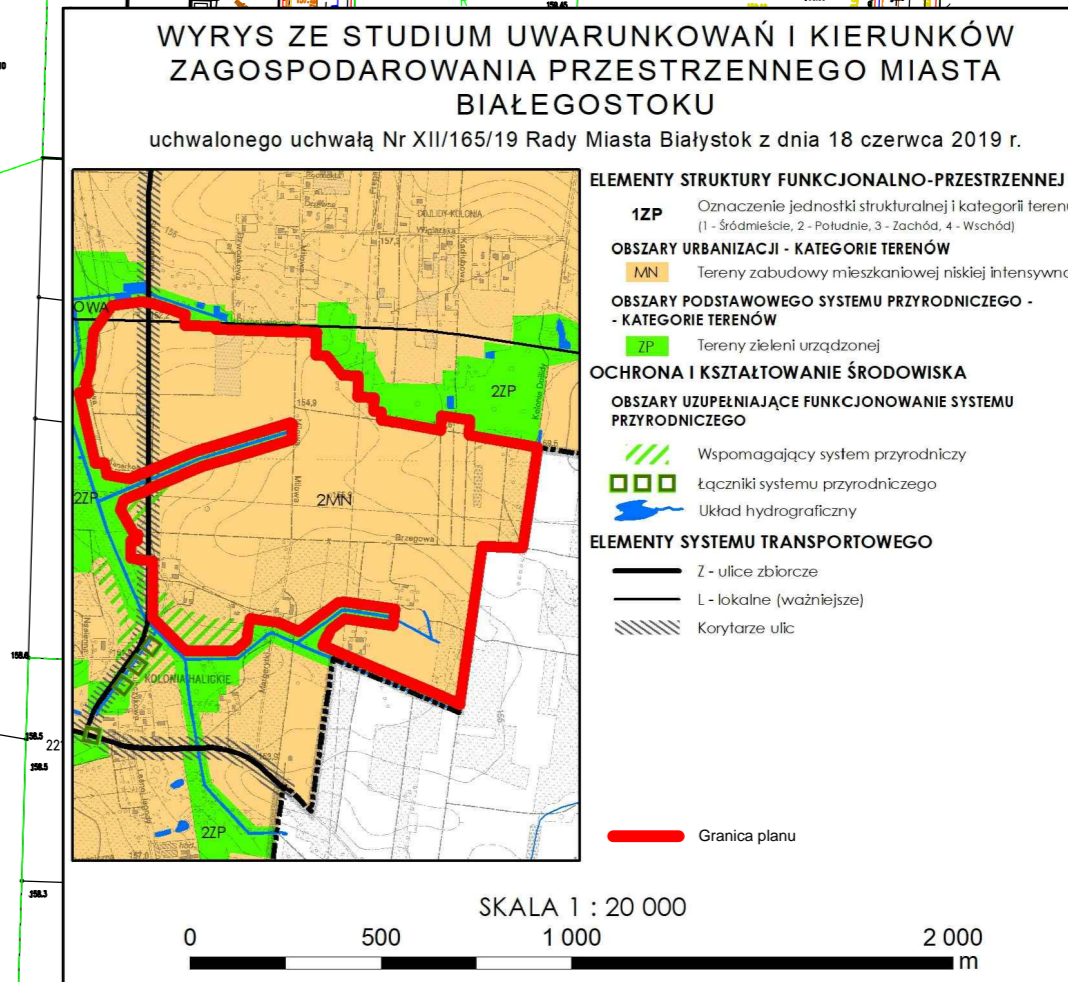
- administracyjna granica miasta Białymstoku
- oznaczenie granicy granicy planu
- rzeczywista granica planu
- linie rozgraniczające
- (A) linie wydzielania wewnętrznych wznosów z symbolami
- linie zabudowy nieprzekraczające
- projektowane pącznie
- istniejąca stacja transformatorowa
- proponowane podziały działek
- zabudowa usługowa
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- stęgi zielone
- drogi wewnętrzne
- tereny zielone podmiejskie z wysłokim poziomem wod gruntowych występującego z wyłączeniem ekologicznego

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - zabudowa usługowa
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- KD - tereny zielone podmiejskie z wysłokim poziomem wod gruntowych występującego z wyłączeniem ekologicznego
- KD-W - tereny zielone podmiejskie z wysłokim poziomem wod gruntowych występującego z wyłączeniem ekologicznego

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PROJEKTOWANA

- kanalizacja sanitarna granicy działki
- kanalizacja deszczowa
- sieć wodociągowa
- sieć gazowa
- sieć elektryczna napięcia
- sieć energetyczna niskiego napięcia
- sieć techniczna linii przelazowych wysokiego napięcia 110 kV



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

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1. Ustalenia, że zapis § 6 ust. 2 pkt 1 lit. a „dotyczy jedynie budynków mieszkalnych/ usługowych a nie obiektów budowlanych pomocniczych typu: garaż, budynek gospodarczy, altanka, wiata itp.”.

2. Wykreślenia z treści § 6 ust. 4 wyrażenia: „zamieszkania zbiorowego”.

3. Zmiany brzmienia § 9 ust. 2 na następujące: „Na terenie oznaczonym symbolem 1U nakazuje się ograniczenie wytworzonego hałasu (poprzez funkcję obiektu oraz jego instalacji) do granic terenu inwestycji.”.

4. Zmiany brzmienia § 14 ust. 2 na następujące: „Nie ustala się maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości. Minimalna wielkość działek budowlanych uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 600m².”.

5. Dodania w § 14 ust. 2 wyrażenia: „Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości wynosi 16,10 m.”.

6. Rozszerzenia zawartego w § 14 ust. 4 zakazu podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych – o budynki mieszkalne jednorodzinne.

7. Zmiany zawartego w § 15 ograniczenia wysokości budynków, budowli, obiektów małej architektury oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – z rzędnej 196 m n.p.m. na rzędną 169 m n.p.m.

8. Rozszerzenia treści § 16 pkt 2 – o zakaz „wyrobu konstrukcji budowlanych” oraz dodanie w § 16 zakazu lokalizacji:

„7) obiektów które zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zaliczają się do inwestycji:

-mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

-mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) budynków handlowych o pow. większej niż 1000 m²;

9) parkingów o ilości miejsc postojowych większych niż 22;

10) stacje bazowe, stacje przekaźnikowe, BTS – w systemach łączności bezprzewodowej;

11) obiektów oraz instalacji które wytwarzają zapylenie, drganie, promieniowanie i inne zakłócenia;

12) instalacji wytwarzających odpady typu: odchody zwierzęce, ścieki technologiczne, ścieki przemysłowe.”.

9. Wykreślenia z treści § 18 pkt 1 lit. a wyrażenia: „zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób”.

10. Zmiany wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z 1,0 na 2,0 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

11. Dodania w treści § 26 wyrażenia: „Zakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.”.

12. Dodania w § 27 treści: „Z terenów utwardzonych na terenach oznaczonych symbolem „U” i „MN, U” nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie separatorów ropochodnych.”.

13. Zmiany zapisu § 28 pkt 2 lit. b dotyczącego indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych – z „mocy nie większej 30 kW” na „nie większej niż 10 kW”.

14. Wykreślenia z § 31 pkt 3 zapisu dotyczącego obsługi łączności telefonii bezprzewodowej – z projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej.

15. Dodania w § 34 ust. 6 o treści: „Na terenach MN/U należy zachować stosunek powierzchni mieszkalnej do usługowej w proporcji nie większej niż 70 % do 30 %.”.

16. Doprecyzowania w § 34 i § 35, że dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym „dotyczą jedynie widocznych od elewacji frontowej” oraz dodanie wyrażenia: „nie określa się kąta nachylenia dla małych altan ogrodowych”.

17. Zakazu budowy wiat oraz składowisk w odległości mniejszej niż 4,00 m od granicy działki.

18. Ograniczenia lokalizacji urządzeń instalacyjnych takich jak jednostki zewnętrzne klimatyzacji, pomp ciepła, wentylacji mechanicznej, wyrzutni powietrza itp. wytwarzających drgania/ hałas w odległości nie mniejszej niż 6,00 m od granicy działki.

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 osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Milowej i Holowniczej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

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

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 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Milowej i Holowniczej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVI/415/20 Rady Miasta Białystok z dnia 22 czerwca 2020 r.

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

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono m.in. ze względu na konieczność określenia zasad zagospodarowania terenów i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania układu komunikacyjnego oraz ochrony i ustalenia zasad kształtowania terenów zieleni wchodzących w skład wspomagającego systemu przyrodniczego miasta a także ochrony terenów przed zabudową i zagospodarowaniem niezgodnym z polityką przestrzenną gminy.

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby sporządzenia planu obejmującego przedmiotowy obszar w pierwszej kolejności. 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.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 73,82 ha, położony na osiedlu Dojlidy Górne w Białymstoku pomiędzy ulicami: Kanarkową, Brzaskwiniową, Milową, Holowniczą, granicą miasta Białegostoku oraz w rejonie ulic: Margerytki i Nad Potokiem. Na przedmiotowym terenie znajduje się zabudowa mieszkaniowa – w formie budynków wolno stojących o niskiej intensywności.

Główne założenia projektu planu to kontynuacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze (tereny o symbolach: od 3.1MN do 3.29MN) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (tereny o symbolach: od 2.1MN,U do 2.9MN,U) oraz ustalenie lokalizacji terenu usługowego (teren o symbolu 1U), który może być przeznaczony pod usługi z zakresu użyteczności publicznej: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, sportu a także 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.

W ustaleniach planu określa się wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. Zakładana wysokość zabudowy mieszkaniowej określona została na maksimum 10 m - w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, oraz maksimum 8 m - w przypadku zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi. Maksymalną wysokość zabudowy usługowej na terenie 1U ustalono na 12 m bez względu na formę dachu. Maksymalną powierzchnię zabudowy określono na 30 % dla zabudowy mieszkaniowej, 40 % dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej oraz na 50 % na terenie 2.7MN,U w granicach wydzielenia wewnętrznego „A” powierzchni działki budowlanej. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy na terenie sąsiadującym z systemem przyrodniczym miasta, objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta) z zakazem zabudowy, pozwoli na optymalne zagospodarowanie nieruchomości.

W wyznaczonym obszarze okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego oraz na terenach oznaczonych w Studium jako wspomagający system

przyrodniczy w projekcie planu ustalono parametry dla przyszłej zabudowy i sposób zagospodarowania uwzględniające uwarunkowania środowiskowe i sąsiedztwo istniejących cieków wodnych, zachowując równowagę pomiędzy terenami przyrodniczymi i terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Na tym obszarze zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwagi na złe uwarunkowania ekofizjograficzne oraz bliskie sąsiedztwo istniejących cieków.

Wskaźniki intensywności zabudowy na całym obszarze objętym projektem planu określono na maksimum 0,9 dla zabudowy mieszkaniowej oraz maksimum 1,2 dla zabudowy usługowej.

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna jest uzależniona od rodzaju zabudowy i wynosi 40 % w zabudowie mieszkaniowej, 30 % w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej oraz 45 % na terenie 2.7MN,U, 2.8MN,U i 2.9MN,U w granicach wydzielen wewnątrznych „B” powierzchni działki budowlanej.

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 Skowronkowej w kierunku południowym 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 2MN - tereny do zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności wraz z terenami oznaczonymi jako wspomagający system przyrodniczy stanowiący uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikający w obszary zurbanizowane.

Funkcje podstawowe na tych terenach to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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 przedmiotowego 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 projektem planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu w wyznaczonym terminie nie złożono wniosków wymagających rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wpłynęły 3 wnioski od instytucji, które nie podlegały formalnemu rozpatrzeniu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dnia 14 lipca 2023 r. uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia do 13 września 2023 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 27 września br.) wpłynęło 31 uwag. Uwagi rozpatrzono Zarządzeniem Nr 1062/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 20 października 2023 r. zmienionym Zarządzeniem Nr 1110/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 08 listopada 2023 r. Uwzględniono 1 uwagę, 18 nie uwzględniono i 12 uwag uznano za bezprzedmiotowe.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.

Ad. pkt 1 Zarówno wielkość obiektów i budynków towarzyszących, jak też ich bryła i proporcje powinny wynikać z ich przeznaczenia oraz zamierzeń i potrzeb inwestora, muszą jednak być realizowane z uwzględnieniem przepisów odrębnych i granicznych parametrów (wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu) określonych w planie miejscowym.

Zapis projektu planu dotyczący wystroju zewnętrznego budynków ma na celu docelowe zharmonizowanie wizualne (materiałowe i kolorystyczne) zabudowy w obrębie działki budowlanej, o różnej funkcji. Jest to zgodne z zasadami ładu przestrzennego i ma na celu ograniczenie dowolności i chaosu w formie oraz wystroju zewnętrznym budynków. Zabudowa lokalizowana w granicach działki budowlanej powinna stanowić czytelny i uporządkowany pod względem wizualnym zespół zabudowy.

Przedmiotowe zapisy są ujednoczone na obszarze Białegostoku i stosowane we wszystkich projektach planów sporządzanych w granicach miasta.

Ad. pkt 2 Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 18 projektu planu przez zabudowę usługową należy rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przez budynek zamieszkania zbiorowego należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności m.in. hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny.

Budynki zamieszkania zbiorowego zaliczane są do obiektów usługowych i zgodnie z projektem planu mogą być realizowane na terenach przeznaczonych pod usługi (MN,U).

Ad. pkt 3 W planie miejscowym zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska uwzględniono tereny ze zróżnicowaniem dopuszczalnych poziomów hałasu względem zagospodarowania terenu. Odnoszenie dopuszczalnego hałasu w środowisku dotyczy dróg lub linii kolejowych oraz pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu. Zgodnie z ww. ustawą przy opracowywaniu projektu planu miejscowego wykorzystano dane zawarte w Strategicznej mapie hałasu miasta Białystok z 2022 r.

W przypadku stwierdzenia poza obiektem (w wyniku jego działalności) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu, organ ochrony środowiska wydaje decyzję o dopuszczalnym poziomie hałasu dla danego zakładu. Działalność będąca źródłem emisji substancji lub energii (np. ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne) podlega kontroli przez organy Inspekcji Ochrony Środowiska.

Ad. pkt 4 Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem organ planistyczny przy uchwalaniu planu miejscowego musi uwzględniać istniejący stan prawny i faktyczny nieruchomości objętych planem. Na stan prawny nieruchomości składają się m.in. wydane na daną działkę decyzje o warunkach zabudowy. Z powyższego wynika, że treść decyzji o warunkach zabudowy musi być uwzględniona w planie miejscowym.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy nie posiadały obostrzeń dotyczących minimalnej powierzchni działki. Wprowadzenie w projekcie planu w tego typu ograniczeń nie byłoby więc uzasadnione, ponieważ mogłoby narazić gminę Białystok na ewentualne roszczenia finansowe w związku z ograniczeniem możliwości przyszłego zagospodarowania.

Ad. pkt 5 Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem organ planistyczny przy uchwalaniu planu miejscowego musi uwzględniać istniejący stan prawny i faktyczny nieruchomości objętych planem. Na stan prawny nieruchomości

składają się m.in. wydane decyzje o warunkach zabudowy, co oznacza, że treść decyzji o warunkach zabudowy musi być uwzględniona w planie miejscowym.

Wydane decyzje o wz nie posiadały obostrzeń dotyczących minimalnej szerokości frontu działki. Wprowadzenie w projekcie planu tego typu ograniczeń nie byłoby więc uzasadnione, ponieważ mogłoby narazić gminę Białystok na ewentualne roszczenia finansowe w związku z ograniczeniem możliwości przyszłego zagospodarowania.

Ad. pkt 6 Wprowadzenie, zgodnie z uwagą, zakazu podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie byłoby uzasadnione biorąc pod uwagę, że obecnie nieruchomości gruntowe na tym obszarze w większości przypadków mają dużą powierzchnię i docelowo przewidziany jest ich podział na mniejsze działki budowlane.

Tym bardziej, że nieruchomość wydzielona po obrysie budynku nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, a jest nią dopiero łącznie z koniecznymi do zapewnienia w granicach działki budowlanej: miejscami postojowymi, minimalną powierzchnią biologicznie czynną, maksymalną powierzchnią zabudowy oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczącymi m.in. odległości budynku od granicy z działką sąsiednią (budowa po granicy z działką sąsiednią nie jest dopuszczona ustaleniami planu). Zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 projektu planu, w zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej. Zabudowa w formie szeregowej zgodnie z ustaleniami projektu planu nie jest możliwa.

Ad. pkt 7 Przedmiotowy obszar znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska Białystok Krywlany. W projekcie planu, uwzględniając powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska wyznaczone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Białystok – Krywlany, ustalono ograniczenie wysokości zabudowy oraz urządzeń budowlanych i instalacji, w tym lokalizowanych na dachach budynków, do rzędnej terenu 196 m n. p. m., zgodnie z wnioskiem Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Urząd Lotnictwa Cywilnego jest jednym z organów uzgadniających projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 17 pkt 6 lit b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przedmiotowe ustalenie nie stoi w sprzeczności z maksymalną wysokością budynków określoną w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

Ad. pkt 8 Obszar objęty projektem planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. W projekcie planu wykluczono lokalizację wielu obiektów oraz działalności potencjalnie negatywnie oddziałujących na standardy zamieszkania w obszarze osiedla mieszkaniowego. Inwestycje ujęte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko podlegają odrębnej procedurze przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednak ich lokalizacja jest możliwa na terenach przeznaczonych pod przemysł i produkcję, a nie na obszarze projektu planu.

Ustalenia dotyczące zabudowy o funkcji usługowej, w tym zakazy, stosowane są obecnie w formie ujednoliconej we wszystkich opracowaniach planistycznych na osiedlach mieszkaniowych Białegostoku. Obszar objęty projektem planu nie wyróżnia się w sposób szczególny w stosunku do innych części osiedla Dojlidy Górne, w związku z tym nie jest uzasadnione wprowadzenie bardziej restrykcyjnych przepisów, o znacznie większej szczegółowości, nietypowej dla dokumentu jakim jest plan miejscowy.

Projekt planu nie przewiduje możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², które stanowią odrębną kategorię usług z zakresu handlu, a których lokalizacja jest możliwa jedynie w miejscach wskazanych w planach miejscowych. Obiekty o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m² mogą być lokalizowane na terenach przeznaczonych pod usługi (w tym z zakresu handlu).

Projekt planu nie przewiduje lokalizacji obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, a obiekty przemysłowe i produkcyjne generujące ścieki technologiczne lub przemysłowe również nie zostały dopuszczone na przedmiotowym obszarze, więc wprowadzenie zakazów, zgodnie z uwagą, nie jest uzasadnione.

Liczbę wymaganych miejsc postojowych określono w § 22 ust. 1 projektu planu i jest ona zależna od funkcji obiektu – minimum 1,0 mp na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i 10 lub 15 mp dla usług (zależnie od zakresu usług). Biorąc pod uwagę przeznaczenie terenów w projekcie przedmiotowego dokumentu oraz strukturę własnościową nie przewiduje się realizacji parkingów na więcej niż 20 miejsc postojowych.

Zgodnie z § 46 ust. 1 Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim

rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zasady utrzymywania zwierząt gospodarskich na terenach wyłączonych z produkcji rolniczej określono w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Białystok, zgodnie z którym: „§ 21 ust. 1. Wprowadza się zakaz utrzymywania zwierząt gospodarskich na terenach wyłączonych z produkcji rolniczej na działkach o powierzchni do 1000 m².”

Zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów są uwzględnione w ustawie Prawo ochrony środowiska. Korzystanie ze środowiska wykraczające poza ramy korzystania powszechnego może być, w drodze ustawy, obwarowane obowiązkiem uzyskania pozwolenia, ustalającego w szczególności zakres i warunki tego korzystania, wydanego przez właściwy organ ochrony środowiska.

Ad. pkt 9 Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 18 projektu planu przez zabudowę usługową należy rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przez budynek zamieszkania zbiorowego należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności m.in. hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny.

Budynki zamieszkania zbiorowego zaliczane są do obiektów usługowych i zgodnie z projektem planu mogą być realizowane na terenach przeznaczonych pod usługi (MN,U oraz U).

Ad. pkt 10 Przyjęty w projekcie planu wskaźnik 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. W myśl przyjętej polityki zrównoważonego rozwoju miasto zostało podzielone na strefy, które różnią się zasadami obsługi komunikacji zbiorowej, dostępnością dla samochodów oraz polityką parkingową. Wskaźniki miejsc postojowych są zróżnicowane w zależności od obszaru. Ponadto, nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem pełnego programu użytkowego, obowiązujących przepisów oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu – w tym określonej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Należy zaznaczyć, że są to wskaźniki minimalne i zależnie od potrzeb możliwa jest realizacja większej liczby miejsc postojowych dla danej inwestycji. Nie ma konieczności zwiększenia wymaganej minimalnej liczby miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej w sposób odbiegający od przyjętych standardów dla całego miasta.

Ad. pkt 11 Zasadą podstawową na obszarze miasta Białegostoku jest odprowadzanie ścieków komunalnych do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, ewentualnie do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków.

Jednocześnie, zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469) właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych – więc jeśli przydomowa oczyszczalnia ścieków spełnia wymogi techniczne stawiane tym urządzeniom, to jej eksploatacja jest prawnie dopuszczalna.

Ponadto, tereny okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych są w większości położone poza granicami projektu planu i nie są przeznaczone pod zabudowę. Na podstawie opracowania ekofizjograficznego jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wskazano jedynie niewielkie części terenów położone na obrzeżach obszaru objętego projektem planu, na których zabudowa została już częściowo zrealizowana lub inwestor uzyskał prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, bez zakazu odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków. Ustalenie takiego zakazu w projekcie planu, zgodnie z uwagą, byłoby nierównym traktowaniem podmiotów.

Obszar objęty projektem planu nie wyróżnia się w sposób szczególny w stosunku do innych części osiedla Dojlidy Górne o podobnych uwarunkowaniach, w związku z tym uwaga nie jest uzasadniona.

Ad. pkt 12 Na terenie miasta dąży się do zwiększenia zdolności retencyjnej zlewni rzeki Białej wraz z jej dopływami (w kontekście postępujących zmian klimatycznych), wobec czego wskazane jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu poprzez systemy retencyjne wskazane w projekcie planu, bez konieczności ich podczyszczania z terenów o funkcji mieszkaniowej lub usługowej. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z ww. terenów nie są ściekami wg Prawa wodnego.

Metody podczyszczania wód opadowych są regulowane przez przepisy odrębne. Wody opadowe mogą być odprowadzane do środowiska pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).

Zgodnie z art. 75a pkt 2 ustawy Prawo wodne zakazuje się wprowadzania wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych do urządzeń wodnych, o ile wody te zawierają substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 99 ust. 1 pkt 1, jeżeli byłoby to niezgodne z warunkami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 99 ust. 1 pkt 4.

Wprowadzenie do planu miejscowego ustaleń odmiennych od obowiązujących przepisów prawa byłoby niezgodne z zasadami sporządzania planów oraz zasadami techniki prawodawczej. Ustalenia planu miejscowego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą pozostawać w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

Ad. pkt 13 Miasto nie posiada uchwały antysmogowej, która obligowałaby do likwidacji pozaklasowych źródeł ogrzewania na paliwa stałe.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy aglomeracja białostocka” (Uchwała Nr XXXIV/415/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 20 grudnia 2013 r. ze zm.) 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.

Zgodnie z aktualizacją ww. programu przewidziano m.in. ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora bytowo-komunalnego (np. dążenie do wymiany urządzeń grzewczych na paliwa stałe na urządzenia grzewcze spełniające wymagania środowiskowe, dążenie do ograniczenia zapotrzebowania na ciepło budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej poprzez termomodernizację). Miasto sukcesywnie podejmuje dofinansowywanie zakupu kotłów na paliwa niskoemisyjne.

Ad. pkt 14 W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkowo określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zapis § 31 ust. 1 pkt 4 projektu planu dopuszcza lokalizację stacji bazowych telefonii cyfrowej wyłącznie na istniejących lub projektowanych budynkach, przy czym na obszarze objętym projektem planu maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 m (na terenie 1U – 12 m), a wyższe budynki i dominanty przestrzenne na tym obszarze nie występują. Jest to standardowy zapis stosowany w planach miejscowych sporządzanych na obszarze Białegostoku.

Równocześnie, zgodnie z § 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeśli jest ona zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad. pkt 15 Zgodnie z § 5 projektu planu poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenie terenów: MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, U – zabudowa usługowa. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Proporcje funkcji usługowej 30 % do mieszkaniowej jednorodzinnej 70 % dotyczą terenów o symbolach od 3.1MN do 3.29MN przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co wynika z warunków technicznych. Wprowadzenie ww. zapisu na pozostałych terenach (o symbolach od 2.1MN,U do 2.9MN,U), na których funkcja mieszkaniowa jednorodzinna może występować wymiennie z funkcją usługową, nie ma uzasadnienia. Na tych terenach mogą powstać budynki w całości o funkcji usługowej. Są to tereny położone wzdłuż ważniejszych dróg publicznych, na obrzeżach obszaru objętego projektem planu, predysponowane do lokalizacji obiektów usługowych.

Ad. pkt 16 W planie miejscowym obowiązkowo określa się m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (intensywność zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną i powierzchnię zabudowy), maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Brak określenia kąta nachylenia połaci dachowych może skutkować w praktyce pełną dowolnością formy przekrycia budynków i tak naprawdę nie byłoby ustaleniem.

Ustalenia projektu planu dotyczące formy architektonicznej budynków, w tym formy dachu, mają na celu zharmonizowanie wizualne zabudowy w obrębie działki budowlanej i ograniczenie chaosu w zabudowie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Zabudowa lokalizowana w granicach działki budowlanej powinna stanowić czytelny i uporządkowany pod względem wizualnym zespół zabudowy. Proponowany w projekcie planu dach symetryczny (dwu lub wielospadowy) i zakres nachylenia kąta połaci dachowych do 20° nie są nadmiernym ograniczeniem i uwzględniają pewną swobodę przy projektowaniu budynków na działce.

Ponadto, altana ogrodowa jest elementem małej architektury. W związku z rozstrzygnięciami sądów administracyjnych 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 stanowią materię zastrzeżoną do regulacji w tzw. uchwale krajobrazowej i nie mogą być przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Ad. pkt 17 Odległość wiaty od granicy z działką sąsiednią, zależnie od jej funkcji (zadaszone miejsca parkingowe, składowanie drewna) regulują przepisy odrębne, w tym min. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. Wprowadzenie do planu miejscowego odmiennych od obowiązujących przepisów prawa byłoby niezgodne z zasadami sporządzania planów oraz zasadami techniki prawodawczej. Ustalenia planu miejscowego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą pozostawać w sprzeczności przepisami odrębnymi, w tym z ustawą Prawo budowlane. W planach miejscowych nie należy także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych.

Ad. pkt 18 W planie miejscowym zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska uwzględniono tereny ze zróżnicowaniem dopuszczalnych poziomów hałasu względem zagospodarowania terenu. Odnoszenie dopuszczalnego hałasu w środowisku dotyczy dróg lub linii kolejowych oraz pozostałych obiektów i działalności będących źródłem hałasu. Zgodnie z ww. ustawą przy opracowywaniu planu miejscowego wykorzystano dane zawarte w Strategicznej mapie hałasu miasta Białystok z 2022 r. W przypadku stwierdzenia poza obiektem (w wyniku jego działalności) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu, organ ochrony środowiska wydaje decyzję o dopuszczalnym poziomie hałasu dla danego zakładu. Działalność będąca źródłem emisji substancji lub energii (np. ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne) podlega kontroli przez Inspekcję Ochrony Środowiska.

Ww. ustalenia stosowane są obecnie w formie ujednoliconej we wszystkich opracowaniach planistycznych na osiedlach mieszkaniowych Białegostoku. Obszar objęty projektem planu nie wyróżnia się w sposób szczególny w stosunku do innych części osiedla Dojlidy Górne, w związku z tym nie jest uzasadnione wprowadzenie bardziej restrykcyjnych przepisów, o znacznie większej szczegółowości, nietypowej dla tego typu dokumentów.

Ponadto, projekt planu zawiera ustalenia regulujące dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w zależności od przeznaczenia terenu, tj. funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Wprowadzenie dodatkowych ograniczeń, w tym obowiązku lokalizowania urządzeń lub instalacji, zgodnie z uwagą, mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której prawidłowy montaż niezbędnych urządzeń technicznych, przy spełnieniu wymagań zawartych w przepisach odrębnych, nie będzie możliwy.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) rozszerzenia treści § 3 ust. 1 pkt 9 – o wyrażenie: „zadaszone tarasy, pergole, altany, niezadaszone baseny”;

2) uwzględnienia w treści § 4 ust. 1 pkt 5 lit. b możliwości nadbudowy o poddasze nieużytkowe, a także przebudowy budynków istniejących wykraczających poza linię zabudowy;

3) rozszerzenia treści § 4 ust. 1 pkt 5 – o zapis: „dopuszcza się w wyjątkowych sytuacjach, za zgodą zarządy drogi na przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, bez naruszenia interesu osób trzecich.”;

4) rozszerzenia treści § 6 ust. 1 pkt. 1 – o wyrażenie: „w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie tylko jednego lokalu mieszkalnego.”;

5) rozszerzenia treści § 6 ust. 1 pkt 2 lit. b – o wyrażenie: „a także przebudowy”;

6) rozszerzenia treści § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret drugie – o wyrażenie: „beton, szkło.”;

7) rozszerzenia treści § 6 ust. 2 pkt 1 lit. c – o wyrażenie: „(w tym antracytu i grafitu)”;

8) rozszerzenia treści § 9 ust. 1 – o pkt 3 w brzmieniu: „W związku z ograniczeniem potęgowania hałasu przez ruch pojazdów, wykonanie nawierzchni dróg publicznych z materiałów typu: beton asfaltowy.”;

9) rozszerzenia treści § 27 pkt 2 lit. b dotyczącego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych – o wyrażenie: „(m.in. studni chłonnych, skrzynek rozsączających, rowów chłonnych i melioracyjnych)”;

10) dopuszczenia budowy budowli ochronnych typu schron na terenach mieszkalnych jednorodzinnych;

11) ograniczenia oddziaływania inwestycji do granic własnej działki;

12) zakazu zabudowy pierzejowej (szereg budynków lub zespołów budynków których stykające się elewacje frontowe tworzą ściany ulic).

Powyższe uwagi uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ ustalenia projektu planu wypełniają zawarte w treści uwag postulaty lub ustalenia planu miejscowego nie regulują kwestii zawartych w treści uwag.

W wyniku uwzględnienia uwagi dotyczącej zmniejszenia szerokości drogi o symbolu 9KD-D w liniach rozgraniczających z 10 m na 8 m, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia projektu dokumentu.

Wprowadzona zmiana dotyczyła wyłącznie terenu stanowiącego własność osoby prywatnej, która złożyła przedmiotową uwagę. Przyjęcie uwagi było możliwe, ponieważ nie stanowiło istotnych zmian w projekcie, nie naruszało interesów osób trzecich i nie wymagało ponownego wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Milowej i Holowniczej, bilans jest ujemny i po około 10 latach może wynieść około – 11 139 504 zł /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Milowej i Holowniczej/. Zakłada się, że główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok (około – 70 101 246 zł) związane będą z realizacją układu drogowego tj. z budową nawierzchni dróg publicznych i infrastruktury (kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej oraz oświetlenia), wraz z wykupem niezbędnych terenów.

Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

1. Ustalenia, że zapis § 6 ust. 2 pkt 1 lit. a „dotyczy jedynie budynków mieszkalnych/ usługowych a nie obiektów budowlanych pomocniczych typu: garaż, budynek gospodarczy, altanka, wiata itp.”.

2. Wykreślenia z treści § 6 ust. 4 wyrażenia: „zamieszkania zbiorowego”.

3. Zmiany brzmienia § 9 ust. 2 na następujące: „Na terenie oznaczonym symbolem 1U nakazuje się ograniczenie wytworzonego hałasu (poprzez funkcję obiektu oraz jego instalacji) do granic terenu inwestycji.”.

4. Zmiany brzmienia § 14 ust. 2 na następujące: „Nie ustala się maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości. Minimalna wielkość działek budowlanych uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 600m².”.

5. Dodania w § 14 ust. 2 wyrażenia: „Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości wynosi 16,10 m.”.

6. Rozszerzenia zawartego w § 14 ust. 4 zakazu podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych – o budynki mieszkalne jednorodzinne.

7. Zmiany zawartego w § 15 ograniczenia wysokości budynków, budowli, obiektów małej architektury oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – z rzędnej 196 m n.p.m. na rzędną 169 m n.p.m.

8. Rozszerzenia treści § 16 pkt 2 – o zakaz „wyrobu konstrukcji budowlanych” oraz dodanie w § 16 zakazu lokalizacji:

„7) obiektów które zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zaliczają się do inwestycji:

-mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

-mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) budynków handlowych o pow. większej niż 1000 m²;

9) parkingów o ilości miejsc postojowych większych niż 22;

10) stacje bazowe, stacje przekaźnikowe, BTS – w systemach łączności bezprzewodowej;

11) obiektów oraz instalacji które wytwarzają zapylenie, drganie, promieniowanie i inne zakłócenia;

12) instalacji wytwarzających odpady typu: odchody zwierzęce, ścieki technologiczne, ścieki przemysłowe.”.

9. Wykreślenia z treści § 18 pkt 1 lit. a wyrażenia: „zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób”.

10. Zmiany wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z 1,0 na 2,0 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

11. Dodania w treści § 26 wyrażenia: „Zakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.”.

12. Dodania w § 27 treści: „Z terenów utwardzonych na terenach oznaczonych symbolem „U” i „MN, U” nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie separatorów ropopochodnych.”.

13. Zmiany zapisu § 28 pkt 2 lit. b dotyczącego indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych – z „mocy nie większej 30 kW” na „nie większej niż 10 kW”.

14. Wykreślenia z § 31 pkt 3 zapisu dotyczącego obsługi łączności telefonii bezprzewodowej – z projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej.

15. Dodania w § 34 ust. 6 o treści: „Na terenach MN/U należy zachować stosunek powierzchni mieszkalnej do usługowej w proporcji nie większej niż 70 % do 30 %.”.

16. Doprecyzowania w § 34 i § 35, że dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połąci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połąci dachowej jak w budynku głównym „dotyczą jedynie widocznych od elewacji frontowej” oraz dodanie wyrażenia: „nie określa się kąta nachylenia dla małych altan ogrodowych”.

17. Zakazu budowy wiat oraz składowisk w odległości mniejszej niż 4,00 m od granicy działki.

18. Ograniczenia lokalizacji urządzeń instalacyjnych takich jak jednostki zewnętrzne klimatyzacji, pomp ciepła, wentylacji mechanicznej, wyrzutni powietrza itp. wytwarzających drgania/ hałas w odległości nie mniejszej niż 6,00 m od granicy działki.