Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Dywizjonu 303

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. [2)]), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm. [3)]) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Dywizjonu 303 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Dywizjonu 303, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 39,8 ha, ograniczony ulicami: K. Ciołkowskiego, Dywizjonu 303, Krywlany oraz lasem Solnickim.

3. *Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni .... ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją z dnia ..... 2025 r., znak pisma .....*

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

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

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

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

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

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

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

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 z 2025 r. poz. 527 i 680
[3)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527

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

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

6) **linii wydzielenia wewnętrznego –** należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;

7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej –** należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 5;**

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

9) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu –** należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

10) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu –** należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

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

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

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

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

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

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

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

18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;

19) **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;

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

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;

4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7,** z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) dociepleń budynków istniejących,

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

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

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

e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);

6) klasyfikacja dróg – tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej;

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej;

8) powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w rejonie lotniska i lądowiska śmigłowców.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione **w ust. 1,** mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenie głównych ciągów pieszych, terenów morfologicznej doliny rzecznej oraz projektowanych szpalerów drzew.

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

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się **symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją**, w których **numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia**, a **symbol literowy** określa **podstawowe klasy przeznaczenia terenów:**

1) **U** – teren usług, w tym z zakresu, o którym mowa **w pkt 2**;

2) **US** – teren usług sportu i rekreacji;

3) **KDG** – teren drogi głównej;

4) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

5) **KDL -** teren drogi lokalnej;

6) **ZP –** teren zieleni urządzonej.

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, która może być uzupełniona **klasą przeznaczenia uzupełniającego** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. **Klasa przeznaczenia wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami **§ 18 ust. 1**.

4. Podstawowe klasy przeznaczenia terenu oddzielone łącznikiem mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

1) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;

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

2. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);

2) naziemnych zbiorników;

3) masztów antenowych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych, boisk;

5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

3. **W zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych**, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:

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

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

c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;

2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

§ 7. 1. **W zakresie wystroju zewnętrznego budynków**:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

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

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

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług edukacji;

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:

1) indywidualnych rozwiązań kolorystycznych w przypadku funkcji sportowej;

2) murali.

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, **z zastrzeżeniem pkt 2**;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 19**.

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

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

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

1) zagospodarowanie zieleni urządzonej w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);

2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 11;**

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu;

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

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 części terenów, oznaczonych na rysunku planu jako tereny morfologicznej doliny rzecznej** zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

§ 10. 1. **W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się** na terenach **1ZP** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Na terenach o symbolach: **1U**, **1US-ZP**, **2US-ZP, 3US-ZP** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

3. W budynkach usługowych z zakresu edukacji, zdrowia i pomocy społecznej ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

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

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

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

Rozdział 4.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej;

2) teren zieleni urządzonej **1ZP**;

3) główny ciąg pieszy łączący teren **1ZP** z ulicą **1KDZ**.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 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) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) wiat przystanków autobusowych,

f) obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 4** – w liniach rozgraniczających dróg publicznych,

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

h) stojaków na rowery;

3) zakazuje się:

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

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

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa **w ust. 1 pkt 2**, zostały określone **w § 42**.

4. Ustalenia dotyczące głównego ciągu pieszego, o którym mowa **w ust. 1 pkt 3**, zostały określone **w § 38 w ust. 4 pkt 3.**

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

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

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

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

§ 16. Na terenie objętym planem ustala się **ograniczenie wysokości skrajni dróg, obiektów naturalnych i sztucznych, drzew i krzewów, budynków, budowli, instalacji, kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń w tym lokalizowanych na dachach budynków w rejonie lotniska i lądowiska śmigłowców:**

1) w granicach powierzchni ograniczających oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, których rzędne wynoszą od 163,5 do 196 m n. p. m.;

2) poza powierzchniami ograniczającymi, o których mowa w pkt 1, do rzędnej 196 m n.p.m.

§ 17. Na obszarze położonym w zasięgu powierzchni ograniczających, o których mowa w **§ 16**, zakazuje się:

1) dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów stanowiących przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, o których mowa w **§ 18 ust. 2 pkt 1**.

§ 18. 1. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się następujące klasy przeznaczenia terenu:

1) teren usług rzemieślniczych takich jak:

   a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,

   b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków);

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) teren usług kultu religijnego takich jak:

   a) domy pogrzebowe,

   b) krematoria;

4) teren obsługi produktów naftowych - z wyjątkiem części terenu **1U** położonej poza linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”;

5) teren gospodarowania odpadami;

6) teren magazynu gazu.

2. **Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:**

1) obiektów budowlanych oraz ich rozbudowę, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;

2) wolnostojących systemów fotowoltaicznych, z wyjątkiem paneli fotowoltaicznych nad miejscami do parkowania typu „carport” na terenach o symbolach: **1US-ZP**, **2US-ZP, 3US-ZP** oraz części terenu **1U** położonej poza linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”.

§ 19. 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.

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

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

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

3. W 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.

§ 20. 1. Przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu graniczącego z terenami leśnymi minimalną odległość budynków od granicy lasu przyjmuje się na 12 m (z zastrzeżeniem ust. 2).

2. Dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w ust. 1, jeżeli obowiązujące przepisy będą stanowiły inaczej lub zostało uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

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

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

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

- 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 istniejących i projektowanych studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych poza granicami planu;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ul. Krywlany (poza granicami planu) oraz z projektowanych poza granicami planu;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: K. Ciołkowskiego;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Ustala się trasę przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi - ul. K Ciołkowskiego.

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. **Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:**

1) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) ulice układu podstawowego: **1KDG** (ul. Konstantego Ciołkowskiego), **1KDZ** (ul. Dywizjonu 303);

b) ulice układu obsługującego: **1KDL** (ul. Krywlany);

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

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

3. Ustala się drogi dla rowerów lub drogę dla pieszych i rowerów w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne terenów komunikacji drogowej publicznej, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:

1) **1KDG** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa;

2) **1KDZ** – ulica klasy zbiorczej, dwujezdniowa;

3) **1KDL** – ulica klasy lokalnej, jednojezdniowa.

5. Szerokość terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

§ 24. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) usługi:

a) administracja, biura – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) handel – 25 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek;

e) obiekty sportowe – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc/użytkowników.

2) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w **pkt 1** – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

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

§ 25. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej wymienionej w **§ 24 ust. 1** – 1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej.

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

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

1) ustala się:

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

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

2) dopuszcza się:

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

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

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

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

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

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

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

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

b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. 1KDG (Konstantego Ciołkowskiego), 1KDZ (Dywizjonu 303) 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.

§ 28. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 1KDG (Konstantego Ciołkowskiego), 1KDZ (Dywizjonu 303) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 29. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, **o których mowa w § 3 ust 1 pkt 11**,

b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. 1KDG (Konstantego Ciołkowskiego), 1KDZ (Dywizjonu 303) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

a) przetwarzania energii elektrycznej,

b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ulicy 1KDG (Konstantego Ciołkowskiego), 1KDZ (Dywizjonu 303) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

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

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskiej sieci gazowej w ulicy 1KDG (Konstantego Ciołkowskiego) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie gazów opałowych,

b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3, RPZ-11, RPZ-5 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,

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

c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców **–** z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnętrzowych Nr 01-310, 01-2159 zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

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

2) dopuszcza się:

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

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

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii **– z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.**

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

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

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

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

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

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

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe** – **teren usług**,

2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 18 ust. 1**.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy - maksimum 45 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,35,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 60 %,
- na pozostałej części terenu – minimum 15 %,

d) wysokość budynków – maksimum 15 m,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania **–** zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 23 ust. 1;**

3) kształtowanie zieleni urządzonej na częściach terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "ZP":

a) z uwzględnieniem:

- wkomponowania w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew,
- zagospodarowania zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- kształtowania nawierzchni utwardzonych uwzględniające standardy projektowania, o których mowa w **§ 7 ust. 4,** zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

b) z dopuszczeniem lokalizacji:

- miejsc rekreacji,
- ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych oraz dojazdów i dróg,
- oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- oczek wodnych, niecek i urządzeń wodnych itp.,

- sieci i elementów infrastruktury technicznej takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”).

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

1) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy produkcyjnej;

2) na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "ZP" zakazuje się budowy budynków.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8**.

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

§ 36. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US-ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej**;

2) uzupełniające – teren usług handlu, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu i infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 18 ust. 1.**

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość budynków – maksimum 21 m,

e) dachy – płaskie oraz rozwiązania indywidualne,

f) miejsca do parkowania **–** zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25**;

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 23 ust. 1**.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8**.

6. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, położonej między nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu **1ZP** zakazuje się lokalizacji:

1) parkingów, w tym parkingów podziemnych;

2) terenowych urządzeń sportowych;

3) stromych skarp, o nachyleniu powyżej 20%, oraz murów oporowych.

7. Dla terenie, 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).

§ 37. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2US-ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub teren zieleni urządzonej**;

2) uzupełniające – teren usług handlu, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu i infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 18 ust. 1**.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %,

d) wysokość budynków – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie oraz rozwiązania indywidualne,

f) miejsca do parkowania **–** zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25;**

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 23 ust. 1.**

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8**.

6. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, położonej między nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu **1ZP** zakazuje się lokalizacji:

1) parkingów, w tym parkingów podziemnych;

2) terenowych urządzeń sportowych;

3) stromych skarp, o nachyleniu powyżej 20%, oraz murów oporowych.

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).

§ 38. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3US-ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej**;

2) uzupełniające – teren usług handlu, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji, komunikacji drogowej wewnętrznej, parking i infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 18 ust. 1**.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 45 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,8,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

d) wysokość budynków – maksimum 25 m,

e) dachy – płaskie oraz rozwiązania indywidualne,

f) miejsca do parkowania **–** zgodnie z **§ 24 ust. 1 i § 25;**

2) obsługę komunikacyjną **–** zgodnie z **§ 23 ust. 1;**

3) zagospodarowanie głównego ciągu pieszego łączącego teren **1ZP** z ulicą **1KDZ -** jako ogólnodostepną przestrzeń publiczną w powiązaniu z zielenią urządzoną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8**.

6. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, położonej między nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu **1ZP** zakazuje się lokalizacji:

1) parkingów, w tym parkingów podziemnych;

2) terenowych urządzeń sportowych;

3) stromych skarp, o nachyleniu powyżej 20%, oraz murów oporowych.

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).

§ 39. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDG ustala się następujące przeznaczenie:**

1) **podstawowe – teren drogi głównej**;

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 18 ust. 1.**

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

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

§ 40. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 18 ust. 1.**

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

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

§ 41. 1. Na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL ustala się następujące przeznaczenie:**

1) **podstawowe – teren drogi lokalnej;**

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 18 ust. 1.**

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

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

§ 42. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren zieleni urządzonej**;

2) uzupełniające – teren komunikacji pieszej i rowerowej, infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 18 ust. 1.**

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

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

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 23 ust. 1**;

3) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem rozwiązań zapewniających retencję wody na terenie oraz z terenów sąsiednich;

4) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności, z wykorzystaniem gatunków rodzimych;

5) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;

6) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem zachowania istniejących drzew, istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek spacerowych i dróg rowerowych, nawierzchni utwardzonych,

b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

c) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann,

d) oczek wodnych, niecek i urządzeń wodnych, kładek, mostów, itp.;

2) zakazuje się budowy budynków.

7. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się realizację powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy terenami 1US-ZP, 2US-ZP i 3US-ZP w formie kładek pieszych, pieszo-rowerowych, mostków - w sposób zapewniający ciągłość zagospodarowania terenu, w tym m.in. ciągów pieszych, rowerowych, kompozycji zieleni, migrację drobnej fauny.

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

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 44. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLVIII/541/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Krywlan w Białymstoku (rejon ulic K. Ciołkowskiego i A. Mickiewicza) (Dz. Urz.Województwa Podlaskiego poz. 3090).

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

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Dywizjonu 303 przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIX/713/22 Rady Miasta Białystok z dnia 28 lutego 2022 r.

Obszar projektu planu na niewielkim fragmencie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Krywlan w Białymstoku (rejon ulic K. Ciołkowskiego i A. Mickiewicza) uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/541/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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).

W opracowanej w marcu 2024 r. Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku teren objęty opracowaniem planistycznym określono jako plan miejscowy w trakcie sporządzania. Przeprowadzona weryfikacja wykazała zasadność kontynuacji tego opracowania. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała z konieczności ustalenia zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z sąsiedztwa lotniska i lądowiska helikopterów LPR oraz stref ochronnych od urządzeń pomiarowych stacji synoptycznej. Ostatecznie, stacja synoptyczna zostanie przeniesiona poza granice sporządzanego projektu planu.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 39,8 ha, ograniczony ulicami: K. Ciołkowskiego, Dywizjonu 303, Krywlany oraz Lasem Solnickim. W projekcie planu tereny przeznaczono głównie pod zabudowę usługową z zakresu sportu i rekreacji z funkcjami uzupełniającymi związanymi z prawidłowym funkcjonowaniem funkcji podstawowej oraz tereny zieleni urządzonej. Część północno-wschodnia projektu planu to zabudowa usługowa, a w centralnej części obszaru objętego projektem planu ustalono przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej wzdłuż ul. K. Ciołkowskiego ustalono na 50 %. Maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach usług i usług sportu i rekreacji lub zieleni urzadzonej wzdłuż ul. Dywizjonu 303 na 45 % z zakazem zabudowy na wydzieleniu wewnętrznym „ZP". W południowo-zachodniej części projektu planu na terenie usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej ustalono maksymalnie 30 % powierzchni zabudowy. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej przy ul. K. Ciołkowskiego ustalono na 30 %, a przy ul. Dywizjonu 303 co najmniej 20 %. Na terenach usług co najmniej 15 %, z zachowaniem minimum 60 % udziału powierzchni biologicznie czynnej na wydzieleniu wewnętrznym „ZP". W południowo-zachodniej części projektu planu na terenie usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej powierzchnię biologicznie czynną ustalono na minimum 40 %, a na terenie 1ZP na co najmniej 80 % powierzchni terenu. Wysokość maksymalną zabudowy z zakresu usług sportu i rekreacji w południowo-wschodniej części planu ustalono do 25 m, w północno-zachodniej części do 21 m oraz do 10 m w części południowo-zachodniej projektu planu. Na pozostałym terenie maksymalna wysokość zabudowy usługowej to 15 m.

Na części terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych w projekcie planu ustalono parametry dla przyszłej zabudowy i sposób zagospodarowania uwzględniające uwarunkowania środowiskowe, zachowując równowagę pomiędzy terenami przyrodniczymi i terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Na tych terenach zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

Grunty leśne o powierzchni ..... ha, które przeznaczono na cele nieleśne na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją z dnia ..... 2025 r., znak pisma ....., w większej części zostały przeznaczone pod tereny usług sportu i rekreacji oraz pod tereny zieleni urządzonej ZP.

W projekcie planu wyznaczono główne ciągi piesze. Ustalono wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew na trenach zieleni urządzonej i wydzieleń wewnętrznych „ZP". Od ul. Ciołkowskiego do terenu 1ZP ustalono nasadzenie szpaleru drzew.

W projekcie planu ustalono także zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oraz wskaźniki i sposób zapewnienia miejsc do parkowania, w tym dla rowerów.

Stawkę procentową służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono na 30 %, a dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz teren zieleni urządzonej, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek, ustalono na 0 % .

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar objęty projektem planu oznaczony został jako:

1AG – Teren aktywności gospodarczej. Na tym terenie funkcja podstawowa to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

ZP – Teren zieleni urządzonej w centralnej części projektu planu. Na tym terenie funkcja podstawowa to: ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe oraz rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe, zieleń towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zieleń rekreacyjna, place zabaw). Funkcje uzupełniające to: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

Ww. teren wskazano dodatkowo jako obszar przestrzeni publicznej przeznaczony w dużym stopniu dla ruchu pieszego zapewniający dostęp do obiektów użyteczności publicznej, w tym m.in.: ogólnodostępne tereny sportowo-rekreacyjne.

Ponadto, w południowo-zachodniej części projektu planu oraz w sąsiedztwie dotychczasowej lokalizacji urządzeń pomiarowych stacji synoptycznej przy ul. Ciołkowskiego część obszaru określona została w Studium jako wspomagający system przyrodniczy, w granicach którego funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze, w tym mieszkaniowa, usługowa i aktywności gospodarczej - wg oznaczeń na rysunku Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna, są równoważone i stanowią uzupełnienie obszarów podstawowego systemu przyrodniczego, przenikających w obszary zurbanizowane.

Ponadto w centrum obszaru wskazany został łącznik systemu przyrodniczego, czyli teren umożliwiający zachowanie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy elementami obszarowymi systemu podstawowego i wspomagającego, pełniący funkcje drogi zasilania, a także zwiększający oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane. Łączniki systemu przyrodniczego to: powiązania lokalne tworzone ze względu na ekofizjograficzne predyspozycje terenu (np. małe naturalne cieki, kanały, rowy, zabagnienia oraz zbiorniki wodne, tereny zieleni towarzyszące ciągom pieszym i rowerowym).

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

Do projektu przedmiotowego planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do dnia 15 kwietnia 2022 r. do projektu planu wpłynęły 4 wnioski od instytucji, niepodlegające formalnemu rozpatrzeniu.

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

Formułując ustalenia planistyczne uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. Wzięto pod uwagę, przeanalizowano i wyważono kwestie dotyczące ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Odpowiednie zapisy zostały zawarte m.in. w rozdziale 2 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu", w którym określono m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem.

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy” oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej” ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczonego zagospodarowania od terenu lotniska, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Zagadnienia dotyczące potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone. Z uwagi na fakt, że na całym obszarze objętym planem nie występują tereny z przeznaczeniem pod produkcję lub działalność rolniczą, takich zapisów w projekcie planu nie ujęto.

Ustalając przeznaczenie terenu, określając zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy ustalenia planu obowiązującego, prawo własności, interes publiczny i interesy prywatne, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, były badane i zostały wyważone.

W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.