Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Zabłudowskiej i Stoczni Gdańskiej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.[1)]) uchwala się co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

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

2. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 0,0691 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.9.2021 z dnia 06.05.2021r.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 14,95 ha, położony na osiedlu Dojlidy Górne w Białymstoku pomiędzy ulicami: Zabłudowską, Stoczni Gdańskiej i Wodną oraz doliną cieku spod Zagórek.

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) **banerze reklamowym (transparencie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego materiału elastycznego, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;

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

3) **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;

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

5) **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 2021 r. poz. 784 i poz. 922

6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m^2;

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

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

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

10) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na budynku bezpośrednio lub za pomocą stelaża;

11) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;

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

13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;

14) **pylonie reklamowym** – należy przez to rozumieć szyld w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji, na której dopuszcza się sytuowanie jednego lub wielu nośników informujących o podmiotach działających na nieruchomości, na której się znajduje;

15) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu w formie siatki remontowej lub ogrodzeniu w formie tablicy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;

16) **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;

17) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;

18) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;

19) **słupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca służące do umieszczania ogłoszeń i reklam;

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

21) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć szyld montowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;

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

23) **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;

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

25) **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;

26) **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) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) dociepleń budynków istniejących,

b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,

c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

d) 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),

e) wiatrołapów, klatek schodowych i przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,

g) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;

5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;

6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

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

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. **1 pkt 1 i 2** oraz pkt **4** 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 przeznaczenie terenów:

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

2) **U** – zabudowa usługowa;

3) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

4) **KD** – drogi publiczne;

5) **KDW** – drogi wewnętrzne;

6) **KP** – ciąg pieszy;

7) **IT** – teren infrastruktury technicznej.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.

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

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

§ 6. 1. **W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej**:

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem **§ 36 ust. 2**;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu, z możliwością remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;

3) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

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 dla budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich.

3. Ustala się lokalizację urządzeń i instalacji służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków.

4. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu;

2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych (nie dotyczy podmurówki) (z zastrzeżeniem **§ 9 ust. 2 pkt 2 lit. b)**.

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

§ 8. 1. **Ustala się następujące zasady lokalizacji urządzeń reklamowych:**

1) na budynkach – zgodnie z ust. 3;

2) na kioskach – zgodnie z ust. 4;

3) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z ust. 5;

4) wolno stojących – zgodnie z ust. 6;

5) na rusztowaniach – w formie reklamy remontowo-budowlanej – zgodnie z ust. 7.

2. **Zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych:**

1) innych oraz umieszczanych w miejscach i w sposób inny niż określono w ust. 3, 4, 5, 6 i 7;

2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy – z zastrzeżeniem pkt 3;

3) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;

4) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;

5) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;

6) w miejscach lub w sposób przesłaniający okna, witryny, drzwi lub inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego m. in. balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych;

7) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;

8) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;

9) w formie banerów reklamowych (transparentów), reklamy naklejanej na okna i drzwi oraz masztów flagowych.

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

1) miejsca ich sytuowania i formy:

a) na ścianie płasko w odległości maksimum 1 m od głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) lub przejść i przejazdów bramowych, w formie tablic o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m²,

b) na ścianie w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji) w formie:

- tablic reklamowych, szyldów typu „semafor”,

- literniczo-graficznych form przestrzennych;

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

2) gabaryty:

a) tablic reklamowych:

- wysokość - maksimum 0,5 m,

- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

b) szyldów typu „semafor”:

- wysokość - maksimum 0,5 m,

- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,7 m,

c) literniczo-graficznych form przestrzennych umieszczanych w miejscach, o których mowa w pkt 1 lit. a:

- wysokość - maksimum 0,5 m,

- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m;

3) zasady sytuowania:

a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,0 m^2 na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność,

b) ujednolicone formaty szyldów i równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w pkt 1.

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

1) miejsca ich sytuowania – w obrysie attyki kiosku;

2) formę – tablic lub literniczo-graficznych form przestrzennych,

3) gabaryty i zasady ich sytuowania:

a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 1,0 m^2,

b) wysokość – maksimum 0,6 m,

c) maksymalny wysięg poza obrys attyki – 0,15 m,

d) maksimum jeden szyld.

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

1) miejsca ich sytuowania – na ścianach wiaty;

2) gabaryty i zasady ich sytuowania:

a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 2,2 m^2,

b) wysięg poza obrys ściany – maksimum 0,15 m,

c) maksimum dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe.

6. **W zakresie lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych, ustala się:**

1) miejsca sytuowania i formy:

a)) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w **§ 13 ust. 1** – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,

b) na terenach o symbolach 1.1U,UC 1.2U,UC i 2U – w formie pylonów reklamowych;

2) gabaryty:

a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- wysokość – maksimum 4,7 m,

- szerokość – maksimum 1,6 m,

b) pylonów reklamowych:

- wysokość – maksimum 7 m

- szerokość – maksimum 2 m;

3) zasady sytuowania:

a) minimalne odległości słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- od krawężników jezdni - 2,5 m,

- od innych słupów ogłoszeniowo-reklamowych – 100 m,

b) minimalne odległości pylonów reklamowych:

- od elementów SIMB usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30 m,

- od znaków drogowych - 20 m,

- od krawężników jezdni - 2,5 m,

- od innych wolnostojących urządzeń reklamowych, z wyłączeniem słupów ogłoszeniowo-reklamowych – 50 m

- od budynków – 10 m,

7. **W zakresie lokalizacji reklamy remontowo-budowlanej ustala się:**

1) miejsca ich sytuowania – na rusztowaniach lub/i ogrodzeniach budowy,

2) formę – siatki remontowej na rusztowaniach lub tablic na ogrodzeniach budowy;

3) treść reklamową – na maksimum 5 % powierzchni siatki remontowej lub ogrodzenia;

Rozdział 2.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Kształtowanie krajobrazu

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

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

2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 16**;

3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i 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;

4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

   a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,

   b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

   c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;

5) zagospodarowanie fragmentów działek budowlanych zlokalizowanych bezpośrednio przy istniejących terenach leśnych, zbiornikach wodnych i ciekach w formie zieleni urządzonej, z wykorzystaniem roślin gatunków rodzimych.

2. **W zakresie zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły:**

1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych;

2) zakazuje się:

   a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,

   b) fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

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

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

1) na terenach oznaczonych symbolami 3.1MN,U i 3.2MN,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) na terenach oznaczonych symbolami: od 4.1MN do 4.4MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

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

Rozdział 4.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. **Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzą** drogi publiczne oznaczone symbolami: 1KD-G (Zabłudowska), 2KD-L (ul. Stoczni Gdańskiej), 3KD-D (ul. Wodna), 4KD-D (ul. Perłowa), 5KD-D (ul. Zatokowa), ciąg pieszy oraz ciąg infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 5KP,IT.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) obiektów małej architektury i oświetlenia,

c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,

d) drzew, krzewów i roślinności niskiej,

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),

g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;

2) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów wymienionych w pkt 1.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

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

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

§ 16. 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

§ 17. 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. oraz obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych z powietrza (w tym m.in. napowietrznych linii, masztów, anten, urządzeń na budynkach), których wysokość przekracza rzędną 186 m n.p.m.

§ 18. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji usług z zakresu usług pogrzebowych, spalarni i spopielarni zwłok,

2) funkcji związanych z gospodarką odpadami w tym: z utylizacją, unieszkodliwianiem, zbieraniem (magazynowaniem), przechowywaniem i przetwarzaniem odpadów.

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

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

2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):

a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;

3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;

4) dla linii elektroenergetycznych:

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 dostęp do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;

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

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

§ 20. 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,

- produkcyjnych 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, zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ul. Stoczni Gdańskiej i Skowronkowej (poza granicami planu);

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez projektowaną syrenę alarmową o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ul. Zabłudowskiej na terenie o symbolu 1.1U,UC;

4) trasy ewakuacji ludności - ulicą Stoczni Gdańskiej;

5) trasy przewozu substancji i ładunków niebezpiecznych - ulicą Zabłudowską;

6) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

§ 21. 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.

§ 22. 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

§ 23. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:**

1) 1KD-G (ul. Zabłudowska), 2KD-L (ul. Stoczni Gdańskiej), 3KD-D (ul. Wodna), 4KD-D (ul. Perłowa), 5KD-D (ul. Zatokowa) - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) od 6KDW do 8KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną.

2. **Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem** poprzez ulice układu:

1) podstawowego: 1KD-G;

2) obsługującego: 2KD-L, od 3KD-D do 5KD-D;

3) drogi wewnętrzne: od 6KDW do 8KDW.

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

1) publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

a) 1KD-G - ulica główna ruchu przyśpieszonego, z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;

b) 2KD-L - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

c) od 3KD-D do 5KD-D - ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: od 6KDW do 8KDW.

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

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

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1,0 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

2) usługi:

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

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

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

d) obiekty zamieszkania zbiorowego – 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek;

3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 20 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

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

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych

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

1) ustala się:

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

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

2) dopuszcza się:

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

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, z uwzględnieniem wszystkich terenów objętych 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.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowego systemu zaopatrzenia w wodę,

b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicach: 1KD-G (Zabłudowskiej) zlokalizowanej poza granicami planu, 2KD-L (Stoczni Gdańskiej), 5KD-D (Zatokowej), 3KD-D (Wodnej), 4KD-D (Perłowej) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowego systemu odprowadzenia ścieków komunalnych,

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego w ulicach: 1KD-G (Zabłudowskiej) zlokalizowanej poza granicami planu, 2KD-L (Stoczni Gdańskiej), 5KD-D (Zatokowej), 3KD-D (Wodnej), 4KD-D (Perłowej) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

a) tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,

b) innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 16**,

b) ciek spod Zagórek i rzekę Białą (zlokalizowaną poza granicami planu) za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach: 1KD-G (Zabłudowskiej) zlokalizowanej poza granicami planu, 2KD-L (Stoczni Gdańskiej), 5KD-D (Zatokowej), 3KD-D (Wodnej), 4KD-D (Perłowej) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

   a) przetwarzania energii elektrycznej,

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

   c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

   d) spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW;

2) dopuszcza się korzystanie z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych: wodnej i parowej zlokalizowanych poza granicami planu i innych systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

   a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowego systemu zaopatrzenia w paliwa gazowe,

   b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach KD-G (Zabłudowskiej) zlokalizowanej poza granicami planu, 2KD-L (Stoczni Gdańskiej), 5KD-D (Zatokowej), 3KD-D (Wodnej), 4KD-D (Perłowej) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

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

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

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

   b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejącej na terenie planu stacji transformatorowej 15/04 kV Nr 1333 i stacji transformatorowej 15/04 kV zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania Nr 1607,

   c) zasilanie stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV i złączy kablowych średniego napięcia 15 kV,

   d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych, 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 i lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny),

   c) wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych, w tym z wykorzystaniem promieniowania słonecznego z zastrzeżeniem **§ 6 ust. 3**.

§ 32. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się:

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

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

3) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;

4) lokalizację masztów antenowych wyłącznie na budynkach.

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

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

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1U,UC i 1.2U,UC** przeznacza się pod **zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się kształtowanie kompozycji przestrzennej lokalnego ośrodka usługowego uwzględniające:

1) walory położenia w rejonie skrzyżowania ulic;

2) dążenie do lokalizowania:

a) przestrzeni ogólnodostępnych,

b) zieleni urządzonej,

c) usług o charakterze publicznym.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1, w liniach wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej o parametrach zgodnie z **§ 37 ust. 3.**

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

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

a) intensywność zabudowy - od 0 do 1,6,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 30 %,

d) wysokość budynków - maksimum 12 m,

e) dachy - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

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

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1U i 2.2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. 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) intensywność zabudowy

- dla terenu 2.1U - od 0 do 1,6,

- dla terenu 2.2U - od 0 do 1,8,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 30 %,

d) wysokość budynków - maksimum 12 m,

e) dachy - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

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

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

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.1MN,U i 3.2MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie o symbolu 3.1MN,U dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem **§ 6 ust. 1 pkt 2** oraz **§ 33**, zakazuje się lokalizacji:

1) obiektów budowlanych obsługi komunikacji:

a) stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, komisów samochodowych,

b) stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, naprawczych;

2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;

3) magazynowania, baz i składów (w tym transportowych i budowlanych);

4) usług w inny sposób niż w obiektach zamkniętych;

5) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów, o których mowa **w § 14 ust. 2 pkt 1**.

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

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

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

a) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - od 0 do 0,9,

- dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - od 0 do 1,2,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 30 % - w przypadku zabudowy mieszkaniowej,

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

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 40 % - w przypadku zabudowy mieszkaniowej,

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

d) wysokość budynków:

- maksimum 10 m - w przypadku zabudowy usługowej,

- maksimum 10 m - w przypadku zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z dachami symetrycznymi,

- maksimum 8 m - w przypadku zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z dachami płaskimi,

- maksimum 5 m - w przypadku garaży i budynków gospodarczych,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

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

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

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

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 4.1MN do 4.4MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

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

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- maksimum 10 m - w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi,

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

- maksimum 5 m - w przypadku garaży i budynków gospodarczych,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

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

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

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

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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5KP,IT** przeznacza się pod **ciąg pieszy oraz infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Teren, o którym mowa w ust.1, jest terenem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

1) ustala się:

a) lokalizację sieci kanalizacji deszczowej,

b) teren biologicznie czynny – minimum 40 %,

c) obsługę komunikacyjną - od otaczających ulic.

5. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury i oświetlenia,

b) ciągu rowerowego,

c) sieci infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków, obiektów tymczasowych i ogrodzeń,

b) lokalizacji nośników reklamy z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji.

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

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 39. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 2191 z 2012 r.).

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Białystok
z dnia ..... 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA DOJLIDY GÓRNE W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC ZABŁUDOWSKIEJ I STOCZNI GDAŃSKIEJ

SKALA 1:1000

0 50m 100m

1.1U,UC
1.2U,UC
2.1U
2.2U
3.1MN,U
3.2MN,U
4.1MN
4.2MN
4.3MN
4.4MN
1KD-G Zabłudowska
2 KD-L Stoczni Gdańskiej
3 KD-D Wodna
4 KD-D Perłowa
5 KD-D Zatokowa
5KP,IT
6 KDW
7 KDW
8 KDW

OZNACZENIA

ZNAKI GRAFICZNE

- oznaczenie graficzne granicy planu
- rzeczywista granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie wydzielenia wewnętrznego
- osie i krawędzie projektowanych jezdni
- 1607 - istniejąca stacja transformatorowa
- ciąg pieszy

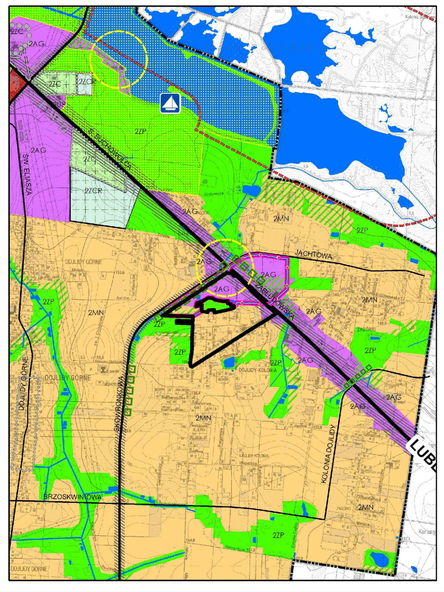
PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - zabudowa usługowa
- UC - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- KD - drogi publiczne
- KDW - drogi wewnętrzne
- KP - ciąg pieszy
- IT - teren infrastruktury technicznej
- tereny okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikające z opracowania ekofizjograficznego

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PROJEKTOWANA

- ks - kanalizacja sanitarna grawitacyjna
- kd - kanalizacja deszczowa
- w - sieć wodociągowa
- gS - sieć gazowa
- t - sieć telekomunikacyjna
- eN - sieć energetyczna niskiego napięcia

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



ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

- 1ZP - Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- Podstawowe przestrzenie publiczne
- Miejsca centralne
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m2

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
- AG - Tereny aktywności gospodarczej

OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW

- ZP - Tereny zieleni urządzonej

OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

- Wspomagający system przyrodniczy
- Łączniki systemu przyrodniczego
- Układ hydrograficzny

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- L - lokalne (ważniejsze)
- Korytarze ulic
- Linie kolejowe

SKALA 1 : 20 000

0 500 1 000 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2021 r. poz. 247, z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) 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 ..... 2021 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) 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 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Zabłudowskiej i Stoczni Gdańskiej, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIX/746/18 Rady Miasta Białystok z dnia 23 kwietnia 2018 r.

Przedmiotowy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako plan miejscowy w trakcie sporządzania. 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.

Na niewielkiej części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta), uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku Nr XXX/342/12 z dnia 25 czerwca 2012 r. Konieczna jest korekta jego ustaleń w zakresie dostosowania do obecnych rozwiązań komunikacyjnych (skrzyżowanie ulicy Stoczni Gdańskiej i ulicy Wodnej).

Na obszarze objętym projektem przeważa funkcja mieszkaniowa – głównie budynki w zabudowie wolnostojącej o niskiej intensywności, jedynie wzdłuż ulicy Zabłudowskiej to funkcja usługowa, w tym dyskontowe sklepy spożywcze oraz usługi z zakresu obsługi pojazdów typu stacja paliw wraz ze stacją diagnostyczną. Obsługę komunikacyjną terenu stanowią głównie ulice: Zabłudowska i Stoczni Gdańskiej, będące zarazem granicami projektu planu. W centralnej części obszaru znajduje się teren leśny, dla którego obowiązują już ustalenia uchwały Nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta). Teren ten nie jest objęty ww. projektem planu.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności uporządkowania zasad kształtowania zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz układu komunikacyjnego

Główne założenia planu to utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze (tereny o symbolach: 4.1MN-4.4MN) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (tereny o symbolach: 3.1MN,U i 3.2MN,U) oraz ustalenie lokalizacji terenów usługowych (tereny o symbolach 2.1U i 2.2U), z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² (tereny o symbolach 1U,UC i 2U,UC).

Na terenie 3.1MN,U dopuszczono lokalizację zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej, z uwagi na zabudowę istniejącą oraz wydaną decyzję o warunkach zabudowy dla działek przy ul. Wodnej.

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.

Przewidywany układ dróg w projekcie planu 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 istniejące ulice - drogi publiczne oznaczone w planie symbolem: 1KD-G (ul. Zabłudowska), 2KD-L (ul. Stoczni Gdańskiej), 3KD-D (ul. Wodna), 4KD-D (ul. Perłowa), 5KD-D (ul. Zatokowa), wraz z projektowanym przedłużeniem ulicy Perłowej do Zatokowej.

Wprowadzono w projekcie planu teren 5KP,IT, na przedłużeniu ulicy Wodnej w kierunku ulicy Skowronkowej, jako publiczny ciąg pieszy przebiegający po śladzie projektowanej kanalizacji deszczowej od ulicy Wodnej w kierunku cieku – rowu otwartego w ulicy Skowronkowej. Teren ciągu pieszego będzie pełnić funkcje powiązania przestrzennego lokalnego systemu przyrodniczego istniejącego lasu i cieku spod Zagórek oraz skrótu pieszego łączącego ulice Wodną i Skowronkową. Od linii rozgraniczających teren 5KP,IT wprowadzono

nieprzekraczalne linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy istniejących budynków przy ulicy Wodnej.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem planu oznaczony został jako 2AG (tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²) i 2MN (tereny do zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności) oraz lokalne miejsce centralne w rejonie skrzyżowania ulic Zabłudowskiej i projektowanej Skowronkowej.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 2AG:

- kształtowanie zespołów zabudowy produkcyjnej i usługowej służących prowadzeniu działalności gospodarczej,

- modernizacja lub wymiana zabudowy wymagającej przekształceń,

- zachowanie osi kompozycyjnych i widokowych, powiązań z terenami systemu przyrodniczego miasta.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 2MN:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,

- kształtowanie form i charakteru zabudowy w dostosowaniu do warunków lokalnych, z uwzględnieniem istniejących historycznych układów przestrzennych, w tym dawnych wsi,

- zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze lokalnego miejsca centralnego:

- kształtowanie ośrodków lokalnych w rejonach skrzyżowań ulic jako lokalnych dominant (wyróżników) urbanistycznych o indywidualnie ukształtowanych przestrzeniach publicznych,

- lokalizowanie na ich obszarze funkcji sprzyjających integracji społecznej,

- uzupełnianie programów użytkowych o usługi o charakterze publicznym, funkcje sportowe, rekreacyjne i zieleń urządzoną.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

W opracowaniu 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.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie projekt planu 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 2021 poz. 741 ze zmianami).

I. W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęło 9 wniosków, rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 217/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 25 marca 2020 r. Uwzględniono 6 wniosków, 3 nie uwzględniono.

Wnioski uwzględnione dotyczyły: zachowania przebiegu ulicy Wodnej poprzez nie łączenie jej z projektowanym przedłużeniem ulicy Skowronkowej, ustalenia maksymalnej wysokości budynków do średniej wysokości zabudowy występującej w granicach opracowania, przeznaczenia działek o nr 339/15, 339/16, 339/17 i 339/18 położonych przy ul. Wodnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, zachowania niskiej intensywności zabudowy oraz niskiej powierzchni zabudowy poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zakazu wznoszenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakazu

lokalizacji masztów antenowych w formie obiektów wolno stojących.

Nie uwzględniono wniosków dotyczących: lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie w formie wolno stojącej, zakazu wznoszenia zabudowy mieszkaniowej szeregowej oraz całkowitego zakazu lokalizacji masztów antenowych.

II. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 maja do 17 czerwca 2021 r. W wyznaczonym terminie do 1 lipca 2021 r. nie wpłynęły uwagi.

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

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Przedmiotowy plan miejscowy po zrealizowaniu (po około 10 latach) może przynieść dodatni bilans finansowy ok. (+)**7 525 854,04 zł**. Koszty dotyczące realizacji planu zostaną pokryte głównie z istniejących już dotychczas podatków od nieruchomości, jak też z nowych podatków od nieruchomości budynkowych oraz opłat planistycznych i podatku od czynności cywilnoprawnych.

Dane przyjęto na podstawie ,,Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Zabłudowskiej i Stoczni Gdańskiej".