



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 29 marca 2016 r.

Poz. 1521

UCHWAŁA NR XIX/289/16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 1 marca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Baranowickiej, K. Ciołkowskiego i Plażowej) - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy i Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Baranowickiej, K. Ciołkowskiego i Plażowej) - etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 29 ha położony pomiędzy ulicami: K. Ciołkowskiego, Stawową, Dojlidy Fabryczne, Myśliwską, Niedźwiedzią, terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Niedźwiedziej, ul. Żubrów, południowo-wschodnią i południowo-zachodnią granicą ogrodu działkowego do ul. K. Ciołkowskiego.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°;
- 2) **dominancie przestrzennej** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;

- 3) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) **kiosku** - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** - należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na którym obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 5;
- 9) **linii zabudowy ściśle określonej** - należy przez to rozumieć linię usytuowania frontowej ściany budynku od strony ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 6;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 7;
- 11) **nośniku reklamy** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy, niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem SIMB lub pojazdem samobieżnym; do nośników reklamy zalicza się m.in.:
 - a) **format mały** - nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² włącznie,
 - b) **format średni** - nośnik reklamy o powierzchni ekspozycyjnej od 3 m² do 9 m² włącznie,
 - c) **banner (transparent)** - rodzaj urządzenia reklamowego na nośniku tekstylnym, pcw lub innym podobnym, rozpięty na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu,
 - d) **reklamę remontowo-budowlaną** - nośnik reklamy umieszczony na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowany wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, w przypadku budynków zabytkowych nakazuje się odwzorowanie przesłoniętej elewacji, a powierzchnię reklamową ustala się na maksimum 30 % nośnika reklamy,
 - e) **reklamę semaforową** - nośnik reklamy mocowany prostopadłe do płaszczyzny ściany budynku,
 - f) **słup ogłoszeniowo-reklamowy** - rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastopuła, o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej) i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 12) **potencjalnych terenach zalewowych** - należy przez to rozumieć tereny tarasów zalewowych dolin rzecznych, pokryte zielenią, ograniczone naturalnymi brzegami, nasypami dróg i budowli, pełniące funkcje retencyjne, przeznaczone do zalania w przypadku wysokich stanów wód i urządzone w taki sposób, aby zminimalizować ryzyko zagrożeń zalania terenów sąsiednich oraz na odcinkach położonych niżej w biegu rzeki;
- 13) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 16) **retencji wodnej** - należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody z działki budowlanej, terenu lub zlewni, np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych, skupisk roślinności, zadrzewień;
- 17) **SIMB** - należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 18) **strefie technicznej** - należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 19) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby np.: biur, instytucji, urzędów, w formie tablicy informacyjnej o powierzchni nie większej niż 0,3 m², umieszczonej płasko na ścianie bądź prostopadle do płaszczyzny ścian budynku (szyld semaforowy) przy wejściu/wejściach do budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub znajduje się siedziba np.: biur, instytucji, urzędów;
- 20) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 21) **terenowych urządzeniach sportowych** - należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” oraz inne obiekty usytuowane poza budynkami, na wolnym powietrzu;
- 22) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 23) **usługach** - należy przez to rozumieć zaspokajanie potrzeb ludności - w tym funkcje z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, oraz wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 24) **willi miejskiej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny wolno stojący, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 12 i wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 25) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe lub ich zespoły;
- 26) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) numer porządkowy i oznaczenie literowe terenu;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, 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: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,

- d) przedsionków, wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
 - f) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - g) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych o szerokości maksimum 3,0 m, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą - nie dotyczy elementów istniejących,
 - h) przebudowy i remontu budynków istniejących;
- 6) linie zabudowy ściśle określone, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
- a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nisz, cofnięć ścian związanych z tektoniką budynku (rozzieżbieniem elewacji poszczególnych fragmentów budynku) o maksymalnym wysięgu do 3,0 m od ściśle określonej linii zabudowy na nie więcej niż 30% powierzchni elewacji budynku,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich, jak: 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 nie wykraczających poza linię rozgraniczającą;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z odstępstwem dla wyjątków wymienionych w pkt 5;
- 8) klasyfikacja ulic - dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) zasady rozrządu - tj. układ i rodzaje projektowanej infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych z zastrzeżeniem § 23.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym m.in. przebieg jezdni, infrastruktury technicznej i dróg rowerowych, mają charakter informacyjny.

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

- 1) **MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **MU** - zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) **M** - zabudowa mieszkaniowa o liczbie mieszkań nie większej niż 6 w jednym budynku;
- 4) **U** - zabudowa usługowa;
- 5) **UO** - zabudowa usługowa z zakresu oświaty, w tym m.in. przedszkola, szkoły, żłobki;
- 6) **ZD** - ogrody działkowe;
- 7) **ZP** - zieleń urządzona;
- 8) **Zz** - potencjalne tereny zalewowe;
- 9) **WS** - źródłowe wody powierzchniowe;
- 10) **KD** - drogi publiczne;
- 11) **KPR** - ciągi pieszo-rowerowe;
- 12) **IT** - infrastruktura techniczna;

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

3. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1 Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 5. 1. W zakresie lokalizacji nośników reklamy:

- 1) ustala się warunki umieszczania nośników reklamy:
 - a) na budynkach - zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2,
 - b) na kioskach i przystankach - zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3,
 - c) jako wolno stojących - zgodnie z zasadami określonymi w ust. 4;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie reklam remontowo-budowlanych;
 - 3) zakazuje się umieszczania nośników reklamy:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB,
 - b) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
 - c) na obiektach ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub na obiektach objętych ochroną w planie,
 - d) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub obiekty objęte ochroną w planie,
 - e) w parkach, skwerach i na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.1 - 6.3ZP,WS,Zz i 7ZD,Zz,
 - f) w szpalerach drzew i na drzewach,
 - g) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
 - h) na mostach, wiaduktach, kładkach i tunelach,
 - i) na ogrodzeniach.
2. W zakresie umieszczania nośników reklamy, szyldów i reklam na budynkach:
- 1) ustala się:
 - a) maksymalną wielkość nośników reklamy:
 - na format mały - dla terenów 2UO, 3M, 4MU, 5.1-5.8MW,
 - na format średni - dla terenów 1.1U i 1.2U,
 - b) minimalną odległość między nośnikiem reklamy a elementami SIMB zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku - 1,2 m,
 - c) maksymalną wysokość nośników reklamy umieszczanych powyżej ścian:
 - 1/5 wysokości budynku - dla budynków o wysokości do 6 m,
 - 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 1,5 m - dla budynków o wysokości od 6 m do 12 m,
 - 1/8 wysokości budynku i nie więcej niż 2,5 m - dla budynków o wysokości od 12 m,
 - d) łączną powierzchnię wszystkich szyldów i nośników reklamy na jednej ścianie budynku - maksimum 15% powierzchni tej ściany;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) umieszczanie szyldów wyłącznie w kondygnacji parteru, w rejonie wejść do budynku, z zastosowaniem ujednoliconych formatów w ramach poszczególnych budynków,

- b) umieszczanie nośników reklamy powyżej ścian, w licu ściany frontowej budynku, wyłącznie na budynkach o dachach płaskich, przy zachowaniu w obrębie poszczególnych budynków jednakowej wysokości reklam, równych odstępów między nimi i jednakowej odległości od górnej krawędzi elewacji,
 - c) umieszczanie nośników reklamy płasko na ścianie - na elewacjach frontowych budynku, w kondygnacji parteru (tj. poniżej gzymsu, w przypadku braku gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji - poniżej stropu),
 - d) umieszczanie na wyższych kondygnacjach budynków reklam semaforowych o maksymalnym wyśięgu od ściany 1,0 m, pod warunkiem, że powierzchnia tego nośnika reklamy nie przekroczy 5,0 m² (po jednej stronie) i będzie on mocowany co najmniej 2,5 m powyżej poziomu gruntu;
- 3) zakazuje się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych).

3. W zakresie umieszczania nośników reklamy i szyldów na kioskach oraz na przystankach komunikacji miejskiej:

1) dopuszcza się:

a) umieszczanie na kioskach:

- nośników reklamy formatu małego, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
- szyldów - na attyce o wysokości nieprzekraczającej wysokości attyki,

b) umieszczenie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej (tj. w ścianach wiaty) maksimum dwóch, dwustronnych nośników reklamy formatu małego;

2) zakazuje się:

- a) stosowania nośników reklamy i szyldów wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,
- b) umieszczania reklam i szyldów na dachu wiaty i dachu kiosku.

4. W zakresie umieszczania wolno stojących nośników reklamy:

1) ustala się:

a) maksymalną wielkość wolno stojących nośników reklamy:

- na format mały dla terenów 2UO, 3M, 4MU, 5.1 - 5.8MW,
- na format średni dla terenów 1.1U i 1.2U,

b) maksymalną wysokość wolno stojących nośników reklamy liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego (z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych):

- dla formatu małego - 3 m,
- dla formatu średniego - 8 m,

c) minimalną odległość 30 m między:

- wolno stojącymi nośnikami reklamy a elementami SIMB, usytuowanymi po tej samej stronie drogi,
- obiektami o powierzchni od formatu małego do formatu średniego włącznie,
- słupami ogłoszeniowymi (odległości mogą być zmniejszone, jeżeli obiekty te umieszczone są w ramach zorganizowanych zespołów),

d) minimalną odległość między wolno stojącymi nośnikami reklamy a innymi obiektami:

- 20 m od znaków drogowych zlokalizowanych po tej samej stronie drogi,
- 2,5 m od krawężników jezdni,

e) minimalną odległość wolno stojących nośników reklamy od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linie zatrzymania i krawężniki jezdni):

- 20 m dla reklam formatu małego oraz słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - 50 m dla pozostałych formatów reklam;
- 2) dopuszcza się stosowanie słupów ogłoszeniowo-reklamowych i bannerów;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia (np. ekran led).

Rozdział 2

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. W zakresie kształtowania zieleni nakazuje się:

- 1) zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od pnia drzew o średnicy pnia powyżej 50 cm (nie dotyczy drzew rosnących w pasach drogowych ulic) - przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 2) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie - w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów podziemnych i wbudowanych);
- 3) utrzymanie drożności przepływu wody w ciekach oraz rzece Białej na terenach oznaczonych symbolami 6.1-6.3ZP,WS,Zz.

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

§ 8. Ustala się następujący dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenie 3M - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) na terenach 4MU, 5.1-5.8MW - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 4) na terenach 6.1-6.3ZP,WS,Zz, 7ZD,Zz - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) na terenie 2UO - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Obejmuje się ochroną następujące budynki i budowle, w tym ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) komin murowany w zespole dawnej fabryki Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24, oznaczony na rysunku planu cyfrą 1;
- 2) budynek starej kotłowni, stanowiący część budynku fabrycznego w dawnej fabryce Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24, oznaczony na rysunku planu cyfrą 2;
- 3) budynek fabryczny w dawnej fabryce Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24, oznaczony na rysunku planu cyfrą 3;

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

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

- 1) nakazuje się zachowanie:
 - a) formy dachu i kątów nachylenia połaci dachowych,
 - b) kompozycji elewacji, w tym wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę budynku, rozbudowę budynku,

- b) wymianę technicznie zużytych elementów budynku pod warunkiem zachowania ich pierwotnej tradycyjnej formy;
- 3) zakazuje się nadbudowy budynku.
- 4. W odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:
 - 1) nakazuje się zachowanie formy przekrycia łupinowego,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę,
 - b) wymianę technicznie zużytych elementów budynku, pod warunkiem zachowania ich pierwotnej tradycyjnej formy;
 - 3) zakazuje się nadbudowy.

§ 10. Wszelkie prace ziemne na obszarze występującego stanowiska archeologicznego, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu na terenie 5.1MW, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne oraz ciągi pieszo-rowerowe, o których mowa w § 19;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 6.1-6.3ZP,WS,Zz;

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów oznakowania SIMB oraz obiektów małej architektury,
 - b) lokalizację następujących obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej:
 - wiat przystanków autobusowych,
 - kiosków - wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku,
 - c) lokalizację nośników reklamowych, zgodnie z ustaleniami § 5,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej,
 - e) nasadzenie drzew;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z drogami, w tym tymczasowych, innych niż wymienione w pkt 1.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują ustalenia § 38.

4. W zakresie lokalizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,8 m od poziomu terenu; ograniczenie wysokości nie dotyczy ogrodzeń terenowych urządzeń sportowych oraz sezonowych ogródków gastronomicznych (obowiązują ustalenia ust. 5 pkt 2 lit. b);
- 2) zakazuje się:
 - a) stosowania ogrodzeń pełnych,
 - b) stosowania prefabrykowanych przęseł żelbetowych, betonowych,

c) stosowania ogrodzeń w przestrzeniach publicznych.

5. W zakresie aranżacji i wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

1) nakazuje się:

- a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych wyłącznie w promieniu maksimum 20 m od wejścia do lokalu posiadającego pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi klientów i pracowników,
- b) stosowanie wyłącznie jednego typu (wielkość i kolorystyka) parasoli na terenie ogródka,
- c) zachowanie wolnej przestrzeni chodnika nie mniejszej niż 1,5 m;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość lokalizacji tymczasowych rozbieralnych podestów drewnianych,
- b) realizację ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem, o wysokości do 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji roślinnych,
- c) umieszczanie na ogrodzeniach sezonowych ogródków gastronomicznych nazwy własnej lokalu lub sponsora z zastrzeżeniem, że wkomponowana tabliczka z logo nie przekroczy 15% powierzchni przęsła;

3) zakazuje się:

- a) umieszczania parasoli oraz innych elementów wyposażenia ogródków gastronomicznych wystających poza obrys sezonowego ogródka gastronomicznego,
- b) stosowania zadaszeń w formie namiotów i rolet.

Rozdział 5

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

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, z wyjątkiem obszarów i budynków objętych ochroną, o których mowa w rozdziale 3.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

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

Rozdział 7

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

§ 15. 1. Ustala się strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o poniżej podanych szerokościach:

- 1) dla sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej - równych obrysowi elementów sieci w rzucie poziomym;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej (obustronnie od osi sieci) oraz rowów i cieków skanalizowanych:
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie - 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 300 do Dn 400 włącznie - 3,0 m,
 - c) o średnicy Dn > 400 - 4,0 m;

- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych i parowych - 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia - przyjmuje się równą szerokości stref kontrolowanych, ustalonych na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, kabli energetycznych, telekomunikacyjnych i innych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 5:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków pod warunkiem spełnienia obowiązujących:
 - a) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych,
 - b) warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych,
 - c) warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego w odległości mniejszej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznych.

3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 4:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu strefy w sposób umożliwiający zapewnienie służebności dostępu do sieci infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

§ 16. Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej:

- 1) w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć w sąsiedztwie budynków);
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) awaryjne ujęcie wody pitnej, o wydajności 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu do budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, należy zapewnić z projektowanej studni głębinowej zlokalizowanej poza terenem opracowania;
- 4) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia należy zapewnić przez istniejące syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m:
 - a) zlokalizowaną na terenie 4MU przy ul. Dojlidy Fabryczne 24,
 - b) zlokalizowanymi poza terenem opracowania przy ul. Żurawiej 12, Ks. S. Suchowolca 6 i Poziomej 2;
- 5) trasę ewakuacji ludności w okresie zagrożenia przewiduje się ulicami: K. Ciołkowskiego i Dojlidy Fabryczne;
- 6) trasę przewozu materiałów niebezpiecznych przewiduje się ulicami: K. Ciołkowskiego i Dojlidy Fabryczne.

§ 17. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

- 1) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza rzędną 196 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych (maszty, wieże itp.), których wysokość przekracza rzędną 186 m n.p.m.;

- 3) spalarni i spopielarni;
- 4) stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni oraz warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich;
- 5) usług pogrzebowych;
- 6) warsztatów kamieniarskich, wyrobu pomników, nagrobków;
- 7) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem:
 - a) kiosków i obiektów, o których mowa w § 12 ust. 2,
 - b) sezonowych ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 12 ust. 5,
 - c) tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych związanych z organizacją imprez masowych, festynów,
 - d) innych urządzeń lub obiektów towarzyszących, o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) ulice układu podstawowego: K. Ciołkowskiego (1KD-GP) i Dojlidy Fabryczne (2KD-G);
- 2) ulice układu obsługującego:
 - a) istniejące i projektowane ulice lokalne - 3KD-L oraz 4KD-L,
 - b) istniejące i projektowane ulice dojazdowe - od 5KD-D do 9KD-D;
- 3) projektowane ciągi pieszo-rowerowe - od 10KPR do 12KPR.

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

§ 20. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

- 1) dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **1KD-GP - fragment ul. K. Ciołkowskiego** - ulica główna ruchu przyśpieszonego, z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - b) **2KD-G - ul. Dojlidy Fabryczne** - ulica główna, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - c) **3KD-L - fragment ul. Myśliwskiej** - ulica lokalna, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - d) **4KD-L - fragment ul. Niedźwiedziej** - ulica lokalna, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - e) **5KD-D - projektowana** - ulica dojazdowa, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - f) **6KD-D - projektowana** - ulica dojazdowa, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - g) **7KD-D - projektowana** - ulica dojazdowa, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - h) **8KD-D - ul. Stawowa** - ulica dojazdowa, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - i) **9KD-D - ul. Żubrów** - ulica dojazdowa, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 2) ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **10KPR - projektowany** - ciąg pieszo - rowerowy,
 - b) **11KPR - projektowany** - ciąg pieszo - rowerowy,
 - c) **12KPR - projektowany** - ciąg pieszo - rowerowy.

2. Szerokości dróg publicznych oraz ciągów pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

3. Ustala się lokalizację rowu otwartego w liniach rozgraniczających ulicy 5KD-D.

4. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych (np. w formie estakady), zapewniających drożność korytarza ekologicznego doliny rzeki Białej, w ulicach oznaczonych w planie symbolami 1KD-GP i 5KD-D, co najmniej na obszarze zawartym pomiędzy liniami wydzielenia wewnętrznego ABCD.

§ 21. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym 20% miejsc postojowych w formie ogólnodostępnej;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny;
- 3) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) gastronomia - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) ogródki działkowe - 15 miejsc postojowych na 100 działek,
 - e) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 - 20 miejsc postojowych na 1000 m² 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.

§ 22. Dla terenów, o których mowa w § 20 ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach publicznych

§ 23. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w pasach drogowych dróg publicznych i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury, zgodnie z zasadami rozrządu sieci określonymi na rysunku planu,
 - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
 - c) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych, przez koryto cieków wodnych pod dnem, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
 - b) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
 - c) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,

e) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej nad rzekami i ciekami pod warunkiem osłonięcia ich elementami infrastruktury komunikacyjnej (mostami, kładkami), z uwzględnieniem przewidywanych wysokich stanów wody.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu,
- b) bezpośrednie zasilanie w wodę: z istniejącej magistrali wodociągowej przebiegającej w ulicach: Dojlidy Fabryczne (2KD-G) i sieci wodociągowej w ul. Niedźwiedziej (4KD-L) i Żubrów (9KD-D) oraz z istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody.

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy odbiornik ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków komunalnych do kolektora sanitarnego przebiegającego od ulicy Myśliwskiej (3KD-L), wzdłuż ul. Niedźwiedziej (4KD-L), przez teren 8.1IT, ulicą Żubrów (9KD-D), przez teren 8.5IT, przez teren 8.6IT oraz do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacyjnych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

- a) innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków,
- b) tymczasowych zbiorników bezodpływowych wyłącznie na terenach, gdzie nie można uzyskać technicznych warunków odprowadzenia ścieków do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 26. W zakresie zagospodarowania wód opadowych:

1) ustala się:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej oraz rzekę Białą, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów wodnych - jako podstawowe odbiorniki wód opadowych,
- b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, parkingów, obszarów produkcyjnych i usługowych i innych zanieczyszczonych - układ brudny):
 - do gruntu lub cieków wodnych - wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną,
 - do systemów kanalizacji deszczowej,
- c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (ciągów pieszych, dachów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia - układ czysty) - bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych lub systemów kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

- a) do istniejącego kolektora zbiorczego przebiegającego wzdłuż ul. Żubrów (9KD-D), przez teren 7ZD,Zz oraz do istniejących i projektowanych miejskich kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach;
- b) do innych systemów odprowadzenia wód opadowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć ciepłowniczą - wodną i parową, jako podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody odbiorców w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na terenach 4MU i 5.1-5.8MW z miejskich sieci ciepłowniczych,
- c) doprowadzenie ciepła z miejskiej wodnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza terenem objętym planem oraz z projektowanych ogólnomiejских sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
- d) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej w ulicy Niedźwiedziej (4KD-L), projektowanej w ulicy 5KD-D oraz z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci parowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub likwidację sieci parowej zlokalizowanej na terenach 1.1U, 4MU, 6.3ZP, WS, Zz, 6KD-D,
- b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
 - wykorzystania energii elektrycznej,
 - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - spalania gazu ziemnego,
 - spalania oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu, paliw stałych na terenach 1.1U, 1.2U, 2UO, 3M - z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów z zakresu ochrony powietrza atmosferycznego.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz,
- b) bezpośrednie doprowadzenie gazu z ogólnomiejских sieci gazowych zlokalizowanych wzdłuż ul. K. Ciołkowskiego (1KD-GP), ul. Dojlidy Fabryczne (2KD-G), ul. Niedźwiedziej (4KD-L), ul. Żubrów (9KD-D) i ul. Stawowej (8KD-D) oraz z istniejących i projektowanych sieci gazowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie gazu z innych systemów spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz,
- b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw;

3) zakazuje się stosowania wolnostojących zbiorników paliw.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV nr 12, 982, z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych w sąsiedztwie oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wewnętrznych, przewidzianych do zasilania projektowanymi liniami kablowymi 15 kV, wyprowadzonymi z istniejącego i projektowanego układu sieci średniego napięcia 15 kV,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę bądź likwidację istniejących linii 110 kV, relacji GPZ-Narew - RPZ3,
- b) przebudowę i likwidację istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV,
- c) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV i projektowanych linii kablowych w granicach określonego terenu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość i lokalizacja ma charakter orientacyjny).

§ 30. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się:
 - a) obsługę odbiorców stacjonarnych w oparciu o istniejące i projektowane centrale za pośrednictwem istniejącej i projektowanej magistralnej sieci kanalizacji teletechnicznej oraz rozdzielczej sieci kanalizacji kablowej i kabli doziemnych,
 - b) zapewnienie usługi bezprzewodowej poprzez istniejące i projektowane stacje bazowe telefonii cyfrowej oraz sieci internetowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, z wyjątkiem masztów i wież:
 - a) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
 - b) umieszczanych na obiektach ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub na obiektach objętych ochroną w planie.

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

§ 31. 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**

§ 32. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U** przeznaczają 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację wyłącznie:

- 1) zabudowy usługowej z zakresu administracji, edukacji, gastronomii, kultury, oświaty, zamieszkania zbiorowego;
- 2) budynków biurowych.

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

- 1) lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) zmianę linii brzegowej rzeki, meandryzację, tworzenie rozlewisk, oczek wodnych i stawów w powiązaniu z przyległymi terenami wód śródlądowych.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren biologicznie czynny - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość budynków - maksimum 9 m,
 - d) geometria dachów - dachy płaskie;
- 2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;
- 3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 21 z dopuszczeniem bilansowania miejsc postojowych w ulicy 5KD-D na odcinku przylegającym do terenu.

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).

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2U** przeznaczają 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację zabudowy usługowej wyłącznie z zakresu administracji, gastronomii, handlu, kultury, opieki zdrowotnej, oświaty (żłobek, przedszkole).

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) teren biologicznie czynny - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość budynków - maksimum 12 m,
- d) geometria dachów - dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 21.

5. 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.

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2UO** przeznaczony pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty** (żłobek, przedszkole) 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację funkcji z zakresu oświaty, kultury, opieki zdrowotnej.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) teren biologicznie czynny - minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość budynków - maksimum 9 m,
- d) geometria dachów - płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od ulicy Żubrów (9KD-D);

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 21, z dopuszczeniem bilansowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy Żubrów (9KD-D), odpowiednio po stronie ulicy na odcinku przylegającym do terenów 2UO i 6.2ZP, WS, Zz (na odcinku wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu literą „L”).

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

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3M** przeznaczony pod **zabudowę mieszkaniową** 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) zakazuje się budowy nowych budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy o funkcji usługowej z zakresu administracji, gastronomii, handlu, kultury, służby zdrowia, zamieszkania zbiorowego,

- b) lokalizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości do 4,0 m i dachach o kącie nachylenia połaci od 15 do 30° wyłącznie na terenach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych literą „M”;
- c) remonty i odbudowę istniejących budynków mieszkalnych w nawiązaniu do formy pierwotnej z wykorzystaniem dokumentacji historycznej.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) teren biologicznie czynny - minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość budynków - maksimum 10 m,
- d) geometria dachów - o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z zastrzeżeniem ust. 3, pkt 2 lit. b;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 21.

5. 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.

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4MU** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniowo-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 strefy funkcjonalne ograniczone liniami wydzielenia wewnętrznego:

- 1) „E”, „F”, „G” - strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego, usługowej w parterach budynków mieszkalnych, zieleni urządzonej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) „H” - strefę zabudowy usługowej, zieleni urządzonej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 3) „I” - strefę przestrzeni ogólnodostępnej, w tym komunikacji pieszej, zieleni urządzonej, placów zabaw, obiektów małej architektury, z wyłączeniem lokalizacji miejsc postojowych w poziomie terenu;
- 4) „J”, „K” - strefy ciągów pieszych, dojazdów do zespołów zabudowy, z możliwością lokalizacji miejsc postojowych w poziomie terenu i zieleni urządzonej.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) teren biologicznie czynny - minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość budynków w strefach „E” i „G”:
 - na fragmencie terenu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mieszkaniowo-usługowej - maksimum 21 m,
 - na fragmencie terenu ograniczonym liniami zabudowy nieprzekraczalnej - maksimum 8 m,
- d) wysokość budynków w strefie „F”:
 - na fragmencie terenu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy mieszkaniowo-usługowej - maksimum 18 m,
 - na fragmencie terenu ograniczonym liniami zabudowy nieprzekraczalnej - maksimum 8 m,
- e) wysokość budynków w strefie „H” - maksimum 12 m,
- f) geometria dachów - płaskie z zastrzeżeniem § 9 ust. 4 pkt 1;

2) obsługa komunikacyjna - od istniejących i projektowanych ulic oraz poprzez strefy „J” i „K”;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad określonych w § 21, z dopuszczeniem bilansowania miejsc postojowych ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających ulic 5KD-D i 6KD-D, odpowiednio po stronie ulicy przylegającej do terenu 4MU.

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

- 1) istniejący fragment budynku przy ul. Dojlidy Fabryczne 24, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, przeznacza się do wyburzenia;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, realizacja zabudowy może nastąpić wyłącznie w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego.

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).

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.1-5.8MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach 5.6MW i 5.7MW dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie jako jedno zamierzenie inwestycyjne o ujednoliconej formie architektonicznej w granicach poszczególnych terenów.

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

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) przeznaczenie uzupełniające w formie lokali usługowych usytuowanych w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) lokalizację urządzeń wodnych;
- 2) zakazuje się:
 - a) dojazdu do terenów 5.1MW i 5.2MW poprzez teren 8.1IT,
 - b) lokalizacji garaży podziemnych na terenach 5.6MW i 5.7MW ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych literą „D”,
 - c) wznoszenia ogrodzeń.

5. Na terenie 5.1MW oraz na terenach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych literą „A” w ramach terenu 5.2MW i terenu 5.3MW nakazuje się lokalizację zabudowy wyłącznie w formie willi miejskich, o maksymalnych wymiarach geometrycznych budynków 22 m x 22 m.

6. W stosunku do stanowiska archeologicznego położonego na terenie 5.1MW obowiązują ustalenia § 10.

7. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 8:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania :
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - na terenach 5.1MW, 5.8MW oraz na terenach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych literą „A” w ramach terenu 5.2MW i terenu 5.3MW - maksimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenach 5.4MW i 5.5MW oraz na terenach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „B” i „C” w ramach terenu 5.2MW oraz literą „C” w ramach terenu 5.3MW - maksimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenach 5.6MW i 5.7MW - maksimum 25% powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny:

- na terenach 5.1 - 5.5MW - minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- na terenach 5.6MW i 5.7MW - minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
- na terenie 5.8MW - minimum 25% powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków:

- na terenie 5.1MW oraz na terenach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych literą „A” w ramach terenu 5.2MW i terenu 5.3MW - maksimum 11 m,
- na terenach 5.6MW, 5.7MW oraz na terenach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych literą „B” w ramach terenu 5.2MW - maksimum 15 m,
- na terenach 5.4MW, 5.5MW oraz na terenach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych literą „C” w ramach terenu 5.2MW i terenu 5.3MW - maksimum 18 m,
- na terenie 5.8MW - maksimum 21 m,

d) geometria dachów - płaskie;

- 2) ustala się obsługę komunikacyjną od otaczających ulic;
- 3) zakazuje się połączenia komunikacyjnego ulicy Żubrów 9KD-D z ulicą projektowaną 7KD-D, za wyjątkiem połączenia pieszego lub rowerowego;
- 4) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 21 z dopuszczeniem bilansowania miejsc postojowych ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających ulic: 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 9KD-D, odpowiednio po stronie ulicy przyległej do terenu.

8. W przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej na terenach 5.6MW, 5.7MW, ustala się wysokość budynków - maksimum 11 m.

9. 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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.1-6.3ZP,WS,Zz przeznacza się pod zielenią urządzoną i wody śródlądowe.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią obszary wspomagające utrzymanie walorów przyrodniczych, powiązań ekologicznych poza obszarem planu, pełnią funkcję biologiczną, hydrologiczną i rekreacyjną oraz wchodzi w skład ekosystemu doliny rzeki Białej.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią potencjalne tereny zalewowe.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie ujednoliconego systemu oznakowania i informacji SIMB,
- b) utrzymanie drożności przepływu wód,
- c) utrzymanie minimum 80% powierzchni działki budowlanej w formie terenu biologicznie czynnego, z wyłączeniem strefy ograniczonej liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych literą „L”,
- d) utrzymanie minimum 40% powierzchni działki budowlanej w formie terenu biologicznie czynnego - w strefie ograniczonej liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych literą „L”,
- e) utrzymanie istniejących zadrzewień, skupisk roślinności, terenów podmokłych, za wyjątkiem terenu 6.2ZP,WS,Zz,
- f) formowanie skarp o maksymalnym nachyleniu do 30 % i obsadzonych roślinnością;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę szaty roślinnej w dostosowaniu do warunków siedliskowych,
 - b) retencję wodną,
 - c) lokalizację urządzeń wodnych,
 - d) zmianę kształtu koryta rzeki, tworzenie rozlewisk, oczek wodnych i stawów,
 - e) lokalizację ciągów pieszych, kładek, pomostów, dróg rowerowych i miejsc do obserwacji przyrody,
 - f) lokalizację obiektów małej architektury, terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz terenowych urządzeń sportowych,
 - g) lokalizację infrastruktury technicznej,
 - h) lokalizację boisk, placu zabaw, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obsługujących m.in. teren 2UO - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.2ZP,WS,Zz w strefie ograniczonej liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonej literą „L”;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji nośników reklamowych,
 - b) grodzenia terenów, z wyjątkiem strefy ograniczonej liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonej literą „L”,
 - c) lokalizacji budynków, dojazdów i miejsc postojowych,
 - d) składowania odpadów,
 - e) lokalizacji zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - f) na terenach 6.1ZP,WS,Zz, 6.3ZP,WS,Zz zmiany stosunków wodnych, podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem realizacji dopuszczonych w punkcie 2;
- 4) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic.

6. 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.

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7ZD,Zz przeznaczony jest pod ogrody działkowe.

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, stanowi potencjalny teren zalewowy.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) nośników reklamy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) altan i obiektów gospodarczych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obiektów i urządzeń budowlanych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników działki przy zachowaniu następujących parametrów:
 - wysokość budynku - maksimum 10 m,
 - powierzchnia zabudowy - maksimum 250 m² na całym terenie,
 - dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - c) infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna - od ulicy Żubrów (9KD-D);
- 4) miejsca postojowe - parking należy lokalizować w strefie „L” ograniczonej liniami wydzielenia wewnętrznego.

5. 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.

§ 40. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **8.1-8.6IT** przeznacza się pod **ciągi infrastruktury technicznej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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

- 1) nakazuje się utrzymanie drożności przepływu wód;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody w korycie,
 - b) budowę ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) budowę obiektów małej architektury,
 - d) zmianę linii brzegowej cieków;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych,
 - b) przekształcania koryta cieków w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod dojazdami technicznymi i dojściami,
 - c) lokalizacji nośników reklamy z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji.

5. Obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic.

6. 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.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Mariusz Krzysztof Gromko

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/289/16

Rady Miasta Białystok

z dnia 1 marca 2016 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Baranowickiej, K. Ciołkowskiego i Płazowej) - etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

I. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:

- 1) zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 7MU (**aktualnie 4MU**) w strefach „E” i „G” z 24 m na 16 m (do 4 kondygnacji); w strefie „F” z 27 m na 16 m (do 4 kondygnacji); w strefie „H” na 8 m (do 2 kondygnacji);
- 2) sprzeciwu odnośnie projektowanej zabudowie wielorodzinnej;
- 3) sprzeciwu odnośnie projektowanego osiedla wielorodzinnego na działkach nr 251/10, 251/14 i 251/16 na obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolami 6.1-6.8 MW (**aktualnie 5.1-5.8MW**);
- 4) przeznaczenia terenów 6.6MW, 6.7MW i 6.8MW (**aktualnie 5.6MW, 5.7MW i 5.8MW**) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, alternatywnie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości budynków maksymalnie 11 m (do 3 kondygnacji naziemnych) o dwuspadowych dachach wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną;
- 5) zmiany wysokości budynków na terenie 7MU (**aktualnie 4MU**) w strefie „E”, „F” i „G” do maksimum 12 m (do 3 kondygnacji naziemnych) i zobowiązanie do zastosowania dwuspadowych konstrukcji dachowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25°.

II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) wykonania dróg rowerowych przy przebudowie i modernizacji ulic i chodników;
- 2) ochrony istniejących terenów zielonych przed zabudową i dewastacją oraz zaprojektowanie, wykonanie nowych w postaci np.: zieleńców, parków, skwerów, trawników itp.;
- 3) wpisania trzech domów 2, 2A, 2B przy ulicy Stawowej do ewidencji zabytków;
- 4) zmiany przeznaczenia terenu 6.5MW (**aktualnie 5.5MW**) z zabudowy wielorodzinnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, alternatywnie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości budynków maksymalnie do 11 m (do 3 kondygnacji naziemnych) o dwuspadowych dachach wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną;
- 5) przeznaczenia terenów 6.1MW, 6.2MW i 6.3MW (**aktualnie 5.1MW, 5.2MW i 5.3MW**) jako podstawowego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wolnostojącą i szeregową) oraz dopuszczalnego pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, garaże i parkingi;
- 6) wyłączenia możliwości realizacji obiektów z zakresu zamieszkania zbiorowego na terenie 7MU (**aktualnie 4MU**) w strefach funkcjonalnych „E”, „F” i „G”;
- 7) zobowiązania do zastosowania dwuspadowych konstrukcji dachowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° w strefie oznaczonej literą „H” na terenie 7MU (**aktualnie 4MU**);
- 8) ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie w rejonie ulic: Myśliwskiej, Niedźwiedziej i Żubrów do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 9) sprzeciwu dotyczącego budowy osiedla wielorodzinnego na działkach nr 251/16, 251/6, 251/5 na obszarze oznaczonym w projekcie symbolami 6.1MW-6.7MW (**aktualnie 5.1-5.8MW**);

- 10) zmiany planów wysokiej zabudowy o wysokości 6-7 kondygnacji na terenie zespołu fabrycznego Hasbachów;
- 11) ustalenia na terenach 6.1-6.8MW (**aktualnie 5.1-5.8MW**) parametrów geometrii dachów projektowanych budynków - o kącie nachylenia 45°;
- 12) wprowadzenia na terenach 6.1-6.8MW (**aktualnie 5.1-5.8MW**) wyłącznie drobnoskalowej zabudowy jednorodzinnej oraz ograniczenie wysokości nowych obiektów do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 13) zmniejszenia powierzchni terenu 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**) poprzez zmianę odległości projektowanej zabudowy wielorodzinnej od osi koryta rzeki Białej z 90 m na 40 m, a tym samym powiększenie terenów 3UO (**aktualnie 2UO**), 6.6MW (**aktualnie 5.MW**) i 6.7MW (**aktualnie 5.7MW**);
- 14) wydzielenia z terenu 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**) nowego terenu wzdłuż ulicy Żubrów między 3UO (**aktualnie 2UO**) a 9.5IT (**aktualnie 8.5IT**) oraz ustalenia przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie willi miejskich lub pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz określenia warunków zagospodarowania;
- 15) zmiany ustaleń dotyczących terenu 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**) poprzez dodanie treści, iż jest to teren lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 16) zniesienia zakazu nadbudowy budynku starej kotłowni, oznaczonego na rysunku planu cyfrą 2;
- 17) zrezygnowania z nakazów: zachowania formy przekrycia łupinowego oraz nadbudowy budynku fabrycznego w dawnej fabryce Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24, oznaczonego na rysunku planu cyfrą 3;
- 18) usunięcia zapisów charakteryzujących zakres usług dla terenów 2.2U i 2.3U (**aktualnie 1.1U i 1.2U**), a ustalenie jedynie zabudowy usługowej, wyłącznie o charakterze nieuciążliwym;
- 19) zmiany wysokości zabudowy z 9 m na 11 m na terenie 2.2U (**aktualnie 1.1U**);
- 20) usunięcia na terenie 5MU (**aktualnie 4MU**) nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz stref funkcjonalnych ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych literami „E”, „F”, „G”, „H”, „I”, „J”, „K”;
- 21) w ramach terenu 5MU (**aktualnie 4MU**) zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy z maksimum 50% na 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego, usługowej w parterach budynków mieszkalnych oraz 80% - dla zabudowy usługowej;
- 22) w ramach terenu 5MU (**aktualnie 4MU**) zmiany wysokości budynków dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego z maksimum 21 m na maksimum 27 m, dla zabudowy usługowej z maksimum 12 m na 15 m;
- 23) zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy z maksimum 25% powierzchni działki budowlanej na maksimum 35% powierzchni działki budowlanej w ramach terenów 6.6MW i 6.7MW (**aktualnie 5.6MW i 5.7MW**);
- 24) wykreślenia zakazu grodzenia w ustaleniach dla terenu 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**) w § 40 (**aktualnie § 38**) oraz wykreślenia z ustaleń zakazu stosowania ogrodzeń w przestrzeniach publicznych w § 12;
- 25) zmniejszenia szerokości drogi 9KD-D (**aktualnie 5KD-D**) z 24 m na 20 m;
- 26) zmniejszenia szerokości dróg 10KD-D i 11KD-D (**aktualnie 6KD-D i 7KD-D**) z 20 m na 18 m;
- 27) usunięcia linii zabudowy na terenie 6.7MW (**aktualnie 5.7MW**) od strony terenu 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**);
- 28) dopuszczenia na terenie 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**) lokalizacji obiektów usługowych, obiektów sportowych, gastronomicznych związanych z funkcją podstawową;
- 29) usunięcia ustalenia dotyczącego „realizacji zabudowy wyłącznie w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego” na terenie 5MU (**aktualnie 4MU**);
- 30) wykreślenia w § 39 (**aktualnie § 37**) treści: „i 6.7MW” (**aktualnie 5.7MW**) z ustalenia o brzmieniu: „Na terenach 6.6MW i 6.7MW (**aktualnie 5.6MW i 5.7MW**) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową

- jednorodziną wyłącznie jako jedno zamierzenie inwestycyjne o ujednocionej formie architektonicznej w granicach poszczególnych terenów”;
- 31) wykreślenia zapisu z § 20 o treści „Ustala się lokalizację rowu otwartego w liniach rozgraniczających ulicy 9KD-D” (**aktualnie 5KD-D**) oraz wykreślenie z § 42 (**aktualnie § 40**) zapisu zakazującego „przekształcenia koryta ciek w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod dojazdami technicznymi i dojazdami”;
 - 32) przeznaczenia terenu ograniczonego liniami wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego literą „L” w ramach terenu 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 33) zmiany przeznaczenia terenu 3UO (**aktualnie 2UO**) z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz określenia następujących wskaźników: powierzchni zabudowy – maksimum 40% powierzchni działki budowlanej, terenu biologicznie czynnego – minimum 25% powierzchni działki budowlanej i wysokości budynków – maksimum 11 m;
 - 34) w ramach terenu 5MU (**aktualnie 4MU**) zmiany wysokości budynków dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego z maksimum 21 m na maksimum 24 m;
 - 35) wykreślenia w § 40 (**aktualnie § 38**) nakazu o brzmieniu: „utrzymanie minimum 40% powierzchni działki budowlanej w formie terenu biologicznie czynnego” w strefie ograniczonej liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych literą „L”;
 - 36) wykreślenia w § 40 (**aktualnie § 38**) dopuszczenia o brzmieniu: „lokalizację boisk, placu zabaw, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obsługujących m.in. teren 3UO” (**aktualnie 2UO**) – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**) w strefie ograniczonej liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonej literą „L”;
 - 37) zmiany ustaleń § 20 ust. 1 poprzez dodanie w pkt 2 treści „publicznych” ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami 18KPR, 19KPR, 20KPR (**aktualnie 10KPR, 11KPR i 12KPR**);
 - 38) zmniejszenia odległości linii zabudowy na terenie 6.6MW (**aktualnie 5.6MW**) od ciągu pieszo-rowerowego 18KPR (**aktualnie 10KPR**) z 10 m na 3 m;
 - 39) usunięcia z rysunku planu stanowiska archeologicznego zlokalizowanego na terenie 6.1MW (**aktualnie 5.1MW**);
 - 40) wykreślenia w § 39 (**aktualnie § 37**) ustalenia o brzmieniu: „Na terenach 6.6MW i 6.7MW (**aktualnie 5.6MW i 5.7MW**) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie jako jedno zamierzenie inwestycyjne o ujednocionej formie architektonicznej w granicach poszczególnych terenów”;
 - 41) obniżenia wysokości zabudowy na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 5MU, 6.4MW, 6.5MW i 6.8MW (**aktualnie 4MU, 5.4MW, 5.5MW i 5.8MW**) oraz na terenach ograniczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych literą „C” w ramach terenu 6.2MW (**aktualnie 5.2MW**) i terenu 6.3MW (**aktualnie 5.3MW**) do maksimum 15 m;
 - 42) zastosowania dwuspadowych dachów o kącie nachylenia od 15° do 30°;
 - 43) budowy na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego osiedla mieszkaniowego z dominującą zabudową o wysokości 8 pięter oraz jednego, dwóch budynków – punktowców o wysokości 12-14 pięter;
 - 44) zniesienia ograniczeń dotyczących tworzenia na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego obiektów usługowo – rekreacyjnych;
 - 45) zrezygnowania z realizacji zbyt szerokich jak na potrzeby ruchu osobowego dróg i zmniejszenia ich szerokości z 24 m do szerokości 12-15 m;
 - 46) zmniejszenia odległości projektowanej zabudowy mieszkaniowej do pobliskiej rzeki z proponowanych 90 m na rzecz 15-25 m;
 - 47) przywrócenia pierwotnych ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego sprzed naniesionych zmian, wynikających ze sposobu rozstrzygnięcia uwag, w zakresie wysokości zabudowy oraz intensywności zabudowy na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego;
 - 48) zgody na budowę osiedla o wysokości budynków 10 -14 pięter na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego;

- 49) intensywności zabudowy sięgającej do 60 % na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego;
- 50) przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową całej nieruchomości istniejącego zakładu produkcyjnego z możliwością budowy obiektów mieszkalnych o wysokości od 9 do 12 pięter z zaznaczeniem zróżnicowanej zabudowy;
- 51) likwidacji ograniczeń lokalizacji zabudowy usługowej, handlowej, rekreacyjnej, sportowej i gastronomicznej na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego;
- 52) rezygnacji z linii określających tereny o odrębnych funkcjach na rzecz określenia stref o określonej wysokości zabudowy;
- 53) lokalizacji osiedla w odległości 20-30 m od rzeki Białej;
- 54) zmniejszenia szerokości dróg dojazdowych na terenie projektowanego osiedla w rejonie ulic Niedźwiedziej, Myśliwskiej i Żubrów;
- 55) uwzględnienia aspektów bezpieczeństwa związanych z tworzeniem otwartych rowów melioracyjnych;
- 56) zgody na osiedle mieszkaniowe z budynkami o wysokości 8-12 kondygnacji;
- 57) ustalenia na obszarze istniejącego zakładu produkcyjnego zróżnicowanego co do wysokości budynków osiedla mieszkaniowego od 4 kondygnacji przez 6-8, nawet do 12 i więcej;
- 58) rozszerzenia zakresu usług na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego;
- 59) zrezygnowania z budowy na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego otwartych rowów melioracyjnych oraz dopuszczenia budowy zakrytej kanalizacji deszczowej;
- 60) budowy na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego osiedla mieszkaniowego z budynkami od 8-10 kondygnacji;
- 61) zmniejszenia szerokości planowanych dróg na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego;
- 62) nie ograniczania możliwości tworzenia usług na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego;
- 63) przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową terenu istniejącego zakładu produkcyjnego;
- 64) ustalenia wysokości zabudowy od 10 – 14 kondygnacji na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego;
- 65) zmniejszenia odległości projektowanej zabudowy od rzeki Białej do 20 m;
- 66) usunięcia zapisów o ochronie budynku hali na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego;
- 67) zmniejszenia szerokości dróg dojazdowych do maksymalnie 12-15 m;
- 68) budowy na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego osiedla mieszkaniowego z budynkami od 6-10 kondygnacji;
- 69) konieczności realizacji zabudowanych instalacji kanalizacyjnych zamiast otwartych;
- 70) zmniejszenia szerokości dróg dojazdowych;
- 71) budowy na terenie istniejącego zakładu produkcyjnego osiedla mieszkaniowego z budynkami do 12 kondygnacji nadziemnych;
- 72) przeznaczenia terenu 3UO (**aktualnie 2UO**) oraz 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**) pod zabudowę mieszkaniową;
- 73) przywrócenia zapisów sprzed zmian wynikających ze sposobu rozstrzygnięcia uwag , w tym dotyczących wysokości zabudowy oraz intensywności zabudowy na obszarach od 6.1MW (**aktualnie 5.1MW**) do 6.8MW (**aktualnie 5.8MW**) oraz 2.2U, 2.3U, 3UO (**aktualnie 1.1U, 1.2U, 2UO**);
- 74) ustalenia na obszarach od 6.1MW (**aktualnie 5.1MW**) do 6.8MW (**aktualnie 5.8MW**) oraz 2.2U, 2.3U, 3UO i 5MU (**aktualnie 1.1U, 1.2U, 2UO i 4MU**); możliwości zabudowy o wskaźniku intensywności zabudowy 60%;
- 75) ustalenia na obszarach od 6.1MW (**aktualnie 5.1MW**) do 6.8MW (**aktualnie 5.8MW**) wysokości zabudowy do 40 m;

- 76) ustalenia na obszarach od 6.1MW (**aktualnie 5.1MW**) do 6.8MW (**aktualnie 5.8MW**) wysokości zabudowy do 30 m;
- 77) ustalenia na obszarach od 6.1MW (**aktualnie 5.1MW**) do 6.8MW (**aktualnie 5.8MW**) wysokości zabudowy do 24 m;
- 78) usunięcia ustaleń w zakresie zabudowy usługowej tj. wykreślenie ustalenia „wyłącznie możliwości realizacji przedszkola i żłobka” na terenie 3UO (**aktualnie 2UO**) na rzecz zabudowy usługowej;
- 79) usunięcia ustaleń dotyczących rodzajów zabudowy usługowej na terenach 2.2U, 2.3U, 3UO (**aktualnie 1.1U, 1.2U, 2UO**);
- 80) usunięcia stref o odrębnych funkcjach z terenu 5MU (**aktualnie 4MU**);
- 81) zmniejszenia odległości zabudowy od rzeki Białej z 90 m do 25 m;
- 82) dopuszczenia na terenie 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**) realizacji obiektów usługowych, obiektów sportowych, gastronomicznych itp. związanych z funkcjonowaniem terenów zieleni;
- 83) dopuszczenia na terenie 7.2ZP,WS,Zz (**aktualnie 6.2ZP,WS,Zz**) realizacji budynków oraz terenowych urządzeń sportowych;
- 84) zmniejszenia szerokości dróg dojazdowych 9KD-D, 10KD-D i 11KD-D (**aktualnie 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D**) z 20 m i 24 m do szerokości 12 m i 15 m.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/289/16
Rady Miasta Białystok
z dnia 1 marca 2016 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) - etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Baranowickiej, K. Ciołkowskiego i Plażowej) - etap I, 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 2015 r. poz. 199 ze zm.) 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.