Projekt – opiniowanie MKUA

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Skowronkowej i Niezapominajki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.[2)]), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Skowronkowej i Niezapominajki, zwany dalej planem, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Planu ogólnego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XXVII/453/26 z dnia 25 czerwca 2026 r.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 58,28 ha położony pomiędzy ulicami: Milową, Brzoskwiniową oraz w rejonie ulic: Bazyliowej, Tulipanowej, Żurawinowej i Stoczni Gdańskiej.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

2) **załącznik Nr 2 –** określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;

3) **załącznik Nr 3** – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

2) **dachu symetrycznym –** należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;

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

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

7) **obiekcie socjalnym dla kierowców komunikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w tym tymczasowy, o funkcji socjalnej wraz z zapleczem sanitarnym, posiadający jedną kondygnację

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 912 i 1273.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 781, 864 i 912.

nadziemną o wysokości nie większej niż 5 m i zlokalizowany w odległości nie większej niż 250 m od miejsca wyznaczonego do postoju pojazdów komunikacji miejskiej;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17) **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;

18) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;

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

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

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

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa **w § 3 ust. 1 pkt 6,** z odstępstwem dla następujących wyjątków:

   a) dociepleń budynków istniejących,

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

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

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

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

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

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

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

6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: projektowanych jezdni, infrastruktury technicznej i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz oznaczenia: terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych, proponowanych podziałów działek, a także drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz zespołów zieleni wysokiej.

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

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

1) **MNW -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **MNS** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

3) **U -** teren usług;

4) **UR** - teren usług kultu religijnego;

5) **KDZ -** teren drogi zbiorczej;

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

7) **KDD -** teren drogi dojazdowej;

8) **KR -** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

9) **ZP –** teren zieleni urządzonej;

10) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

3. **Klasy przeznaczenia wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami **§ 17**.

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

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

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu.

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

1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);

2) naziemnych zbiorników;

3) masztów antenowych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

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

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

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

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

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

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami ust. 3;

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

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą murali.

3. **W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków ustala się**:

1) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków uwzględnieniem ujednolicenia:

a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

2) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

4. **W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków**:

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych, **z zastrzeżeniem pkt 2**;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa **w § 3 ust. 1 pkt 18.**

5. 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.

6. Zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, terenów usług, w tym z zakresu kultu religijnego oraz terenów dróg publicznych i wewnętrznych należy uwzględnić odpowiednie rozwiązania przeciwdziałające zanieczyszczeniu światłem, m.in. w zakresie konstrukcji opraw świetlnych i systemów regulujących moc oświetlenia oraz ich rozmieszczenia, w sposób niepowodujący nadmiernej emisji światła i uciążliwości dla ludzi i zwierząt.

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

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

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

2) wkomponowanie istniejących drzew i naturalnych kompleksów zieleni wysokiej w zagospodarowanie zieleni towarzyszącej zabudowie;

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

4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i podziemnych oraz na terenach komunikacji drogowej publicznej) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;

5) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

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

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych,

d) z zachowaniem istniejącego cieku na terenie 1KDZ na odcinku od ul. Nasturcjowej do ul. Stoczni Gdańskiej w formie otwartej wraz z jego biologiczną obudową.

2. **W zakresie zagospodarowania części terenów z zespołami zieleni wysokiej, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu**:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejących zespołów zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie - **z zastrzeżeniem pkt 2,**

b) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie,

c) zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

d) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności z uwzględnieniem warunków siedliskowych;

2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew w celu lokalizacji:

a) zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

b) dojść, dojazdów i infrastruktury technicznej.

3. **W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. olsz czarnych i brzóz oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,

b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;

2) dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,

4. **W zakresie zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych:**

1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych - nie dotyczy terenów wymienionych w **§ 13 ust. 1,**

2) zakazuje się:

a) fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń,

b) lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

§ 10. 1. **W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się:**

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MNW i MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) na terenach zieleni urządzonej i wód powierzchniowych oznaczonych symbolami ZP oraz WS-ZP jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

2. W przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji – jak dla terenów domów opieki społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci.

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

4. Na pozostałych terenach dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

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

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

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

Rozdział 4.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzą tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej.

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

1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;

2) dopuszcza się lokalizację:

   a) elementów systemu oznakowania SIMB,

   b) oświetlenia,

   c) tymczasowych obiektów oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

   d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

   e) wiat przystanków autobusowych oraz obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7** – w liniach rozgraniczających dróg publicznych,

   f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;

3) zakazuje się budowy budynków z zastrzeżeniem **pkt 2 lit. e**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) teren usług rzemieślniczych takich jak:

   a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne – z wyjątkiem istniejącego na terenie 13MNW-U,

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

   c) komisy samochodowe;

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) teren usług kultu religijnego takich jak:

   a) domy (kaplice) pogrzebowe – z wyjątkiem terenu 1UR;

   b) krematoria;

4) teren obsługi produktów naftowych;

5) teren gospodarowania odpadami;

6) teren magazynu gazu.

2. Na całym terenie zakazuje się tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych **w § 13 ust. 2 pkt 2.**

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

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

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

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

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

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

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

4) dla linii elektroenergetycznych:

a) średniego napięcia 15 kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),

b) średniego napięcia 15 kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):

- dla przewodów izolowanych - 5 m,

- dla przewodów nieizolowanych - 7 m,

c) wysokiego napięcia 110 kV napowietrznych - 20 m (obustronnie od osi linii napowietrznej).

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

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

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

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

1) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie innych budynków niż wymienione w pkt 1 przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;

3) zakazuje się nasadzania roślinności wysokiej (powyżej 2 m) w odległości mniejszej niż 5,5 m (dotyczy korony drzewa) od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii 110 kV.

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

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

§ 19. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

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

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

- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników;

b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;

2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej z projektowanych studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych poza granicami planu;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez projektowaną syrenę alarmową o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną w rejonie ulic Skowronkowej i 10KR;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicami Skowronkową, Stoczni Gdańskiej;

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

2. Nie ustala się tras przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi.

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

§ 21. 1. Przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu graniczącego z gruntami leśnymi minimalną odległość budynków od granicy lasu przyjmuje się na 12 m, **z zastrzeżeniem ust. 2.**

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) układu podstawowego: teren drogi zbiorczej **1KDZ** (ul. Skowronkowa),

b) układu obsługującego: teren drogi lokalnej **1KDL** (ul. Stoczni Gdańskiej) oraz tereny drogi dojazdowe **1KDD** (ul. Astrów), **2KDD**, **3KDD** (ul. Nagietkowa)**, 4KDD, 5KDD** (ul. Tulipanowa)**, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** (ul. Berberysowa)**, 11KDD** (ul. Nasturcjowa)**, 12KDD** (ul. Niezapominajki)**, 13KDD** (ul. Waniliowa)**, 14KDD** (ul. Oleandrów)**, 15KDD** (ul. Dzwonkowa) **i 16KDD;**

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR** (ul. Astrów)**, 2KR, 3KR, 4KR** (ul. Żurawinowa)**, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR** (ul. Bazyliowa)**, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR,16KR, 17KR i 18KR;**

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

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

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

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

1) **1KDZ** - teren drogi zbiorczej, ulica jednojezdniowa;

2) **1KDL** - teren drogi lokalnej, ulica jednojezdniowa;

3) **1KDD**, **2KDD**, **3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD i 16KDD;** - tereny drogi dojazdowe, ulice jednojezdniowe.

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

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) usługi:

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

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

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

d) żłobki, przedszkola – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

e) opieka zdrowotna – 8 miejsc do parkowania na 10 łóżek lub 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

f) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek,

g) budynki kultu religijnego – 20 miejsc do parkowania na 100 uczestników;

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

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

§ 24. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowo projektowanej zabudowy usługowej – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

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

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

1) ustala się:

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

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

2) dopuszcza się:

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

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

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

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

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

f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:

- linii elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć,

- budowli tymczasowych,

- innych budowli infrastruktury technicznej, pod warunkiem osłonięcia ich innymi obiektami budowlanymi,

(np. mostami).

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

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

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

b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicach: Stoczni Gdańskiej, Skowronkowej, Milowej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

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

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Stoczni Gdańskiej, Skowronkowej, Milowej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 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 11**,

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

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: Stoczni Gdańskiej, Brzoskwiniowej, Milowej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

a) przetwarzania energii elektrycznej,

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

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych i parowych zlokalizowanych poza granicami planu;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

b) indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: Stoczni Gdańskiej, Skowronkowej, Milowej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie gazów opałowych,

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

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-4, RPZ-11 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,

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

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

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

2) dopuszcza się:

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

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

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.

§ 32. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:

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

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

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

2. Zakazuje się lokalizacji wolno stojących masztów i wież (tj. nie umieszczanych 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. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW i 31MNW - ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**;

2) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (nie dotyczy części terenów z zespołami zieleni wysokiej), teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

- na terenach o symbolach 4MNW, 20MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW i 31MNW – maksimum 40 %,
- na terenach o symbolach 23MNW, 24MNW i 25MNW – maksimum 35 %,
- na pozostałych terenach – maksimum 30 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej – minimum 50 %,
- na pozostałych terenach – minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych z dachami symetrycznymi oraz na terenach o symbolach 23MNW, 24MNW i 25MNW – maksimum 10 m,
- mieszkalnych jednorodzinnych z dachami płaskimi – maksimum 8 m,
- gospodarczych i garażowych – maksimum 5 m,

e) dachy:

- na terenach o symbolach 23MNW, 24MNW i 25MNW – symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 40°,
- na pozostałych terenach - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 23 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1.**

3) realizację zabudowy z uwzględnieniem:

a) zapewnienia nowo wydzielanych dojazdów o szerokości minimum 6 m,

b) odsunięcia elewacji frontowych projektowanych budynków o minimum 5 m od dojazdów, o których mowa w lit. a;

4) zagospodarowanie części terenów oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych – zgodnie z **§ 8 ust. 4;**

5) zagospodarowanie części terenów, o których mowa w ust. 1, z zespołami zieleni wysokiej – zgodnie z **§ 8 ust. 2**.

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

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

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

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej**;

2) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 25 %,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych – maksimum 8 m,

- gospodarczych i garażowych – maksimum 5 m,

e) dachy:

- symetryczne o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym,

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 23 ust. 1;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1.**

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

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

§ 36. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U i 13MNW-U ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;**

2) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (nie dotyczy części terenów z zespołami zieleni wysokiej), komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

- w przypadku zabudowy z funkcją mieszkaniową jednorodzinną – maksimum 30 %,

- w przypadku zabudowy usługowej – maksimum 40 %,

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

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w przypadku zabudowy z funkcją mieszkaniową jednorodzinną:

-- na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej – minimum 50 %,

-- na pozostałych terenach – minimum 40 %,

- w przypadku zabudowy usługowej – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- z dachami symetrycznymi – maksimum 10 m,

- z dachami płaskimi – maksimum 8 m,

- gospodarczych i garażowych – maksimum 5 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym,

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

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 23 ust. 1 i § 24**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;

3) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem:

a) zapewnienia nowo wydzielanych dojazdów o szerokości minimum 6 m,

b) odsunięcia elewacji frontowych projektowanych budynków o minimum 5 m od dojazdów, o których mowa w lit. a;

4) zagospodarowanie części terenów oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych – zgodnie z **§ 8 ust. 4**.

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

5. 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. **Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UR ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren usług kultu religijnego;**

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

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- sakralnego (w tym wieży i dzwonnicy) – jako lokalnej dominanty przestrzennej – maksimum 30 m,

- gospodarczych i garażowych – maksimum 5 m,

- pozostałych – maksimum 12 m;

e) dachy:

- budynków o funkcji sakralnej - indywidualne rozwiązania,

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków – symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym,

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

- budynków pozostałych - symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°;

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 23 ust. 1 i § 24**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1.**

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

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

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

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

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

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

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

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

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

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

§ 40. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD i 16KDD ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

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

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

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 0 % (słownie: zero procent).

§ 41. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR i 18KR ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;**

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

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 0 % (słownie: zero procent).

§ 42. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP i 2ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

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

2) uzupełniające – teren komunikacji pieszej i infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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 wchodzą w skład obszarów wspomagających utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych, poza obszarem planu oraz pełnią funkcję biologiczną, hydrologiczną oraz rekreacyjną.

4. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;

3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;

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

5) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- dojść i dojazdów o nawierzchniach przepuszczalnych,

- elementów oświetlenia, z uwzględnieniem **§ 7 ust. 6,**

- infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) lokalizacji miejsc do parkowania.

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

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

1) **podstawowe – teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych;**

2) uzupełniające – teren komunikacji pieszej i infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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 wchodzi w skład obszarów wspomagających utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję biologiczną, hydrologiczną oraz rekreacyjną.

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;

3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;

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

5) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;

6) utrzymania drożności przepływu wód oraz utrzymania biologicznej obudowy brzegów cieku.

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

1) dopuszcza się :

- zmianę linii brzegowej cieku (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk),
- budowę kładek i mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt,
- lokalizację elementów oświetlenia, z uwzględnieniem **§ 7 ust. 6,**
- lokalizację infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się:

a) budowy budynków i lokalizacji obiektów tymczasowych,

b) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego,

c) lokalizacji miejsc do parkowania oraz dojazdów.

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

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 45. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

1) 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 z 2012 r. poz. 2191);

2) nr IV/62/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) - etap I (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2018 r. poz. 5349);

3) nr LXXVI/1057/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Milowej i Holowniczej (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2023 r. poz. 6154).

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

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 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Skowronkowej i Niezapominajki przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIX/306/25 Rady Miasta Białystok z dnia 24 listopada 2025 r.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 58,28 ha położony pomiędzy ulicami: Milową, Brzoskwiniową oraz w rejonie ulic: Bazyliowej, Tulipanowej, Żurawinowej i Stoczni Gdańskiej.

Na fragmencie obszaru wskazanego do sporządzenia planu obowiązują ustalenia:

1) 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) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 2191) obejmujące ulicę Skowronkową i tereny zieleni urządzonej;

2) uchwały nr IV/62/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) - etap I (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2018 r. poz. 5349) obejmujące fragmenty terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) uchwały nr LXXVI/1057/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Milowej i Holowniczej (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2023 r. poz. 6154) obejmujące niewielki fragment terenu o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przewiduje się kontynuację rozwiązań przyjętych w planach obowiązujących.

Potrzeba sporządzenia planu wynika z konieczności określenia zasad kształtowania zabudowy, przede wszystkim mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i ekofizjograficznych, w tym obszarów okresowo podmokłych i wysokiego poziomu wód gruntowych. Konieczne jest również wyznaczenie ciągów komunikacyjnych w celu kształtowania ciągłości struktury miejskiej.

Główne założenia projektu planu to kontynuacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej o ekstensywnym charakterze i niskiej intensywności (tereny o symbolach MNW) oraz zabudowy usługowej (tereny o symbolach UR oraz MNW-U). W projekcie planu uwzględniono działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w formie szeregowej oraz działki, na które zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy na taką formę zabudowy. W projekcie planu wyznaczono teren usług kultu religijnego 1UR, na którym zlokalizowany jest obiekt sakralny - kościół pw. św. Jana Chrzciciela.

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

W projekcie planu ustalono parametry przyszłej zabudowy i sposób zagospodarowania terenu, uwzględniające ustalenia sąsiadującego planu miejscowego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta) oraz uwarunkowania środowiskowe, w tym sąsiedztwo istniejących cieków, zachowując równowagę pomiędzy terenami przyrodniczymi i terenami przeznaczonymi pod zabudowę.

W ustaleniach planu określono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania nowej zabudowy oraz jej gabaryty. Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalona została na maksimum 10 m w przypadku

zabudowy z dachami symetrycznymi oraz maksimum 8 m w przypadku zabudowy z dachami płaskimi. Maksymalną wysokość zabudowy usługowej ustalono na 12 m bez względu na formę dachu. Wyższą zabudowę do 30 m dopuszczono wyłącznie na terenie usług kultu religijnego 1UR, uwzględniając wysokość budynku istniejącego kościoła.

Maksymalną powierzchnię zabudowy z funkcją mieszkaniową jednorodzinną szeregową określono na 25 %, z funkcją mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą określono na 30 % a dla działek których znaczne części są objęte zakazem zabudowy w związku z ich położeniem w obszarze systemu przyrodniczego objętego ustaleniami planu sąsiedniego oraz dla zabudowy usługowej ustalono na 40 %.

Na wskazanych terenach okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych wprowadzono szczególne zasady zagospodarowania.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów określono od 30 do 40 %. Na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej wskaźnik ten został odpowiednio zwiększony. Dla terenu drogi lokalnej oraz terenów komunikacji drogowej dojazdowej i wewnętrznej, z uwagi na istniejące zagospodarowanie i parametry tych dróg, brak jest możliwości realizacji powierzchni biologicznie czynnej, i wskaźnik ten został ustalony na 0 %.

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

Dla terenów objętych projektem planu ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent), z wyjątkiem terenów komunikacji drogowej, terenu zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, dla których ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0 % (słownie zero procent).

W planie ogólnym miasta Białegostoku uchwalonym uchwałą Nr XXVII/453/26 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2026 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 2703) na obszarze, na którym opracowywany jest projekt planu wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),

- strefa usługowa (SU),

- strefa zieleni i rekreacji (SN),

- strefa komunikacyjna (SK).

Na wyznaczonych w planie ogólnym strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (430SJ, 449SJ, 452SJ, 456SJ, 467SJ, 472SJ, 476SJ, 480SJ i 495SJ) przewiduje się odpowiednio przeznaczenie pod tereny zabudowy jednorodzinnej lub usług (oznaczone symbolami od 1MNW-U do 13MNW-U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolami od 1MNW do 31MNW), teren drogi lokalnej (1KDL ul. Stoczni Gdańskiej), komunikację drogową dojazdową (oznaczone symbolami od 1KDD do 16KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (oznaczone symbolami 1KR - 10KR, 14KR i 15KR) oraz teren zieleni urządzonej (1ZP).

Strefę usługową (715SU) przeznaczono pod teren usług kultu religijnego (1UR).

Strefę zieleni i rekreacji (567SN) przeznaczono odpowiednio pod teren wód śródlądowych lub zieleni urządzonej (1WS-ZP), teren zieleni urządzonej (2ZP), komunikację drogową dojazdową (fragment terenu 14KDD ul. Oleandrów) oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (oznaczone symbolami od 16KR do 18KR).

Na obszarze objętym projektem planu występuje także strefa komunikacyjna (62SK), w ramach której przewidziano teren drogi zbiorczej (1KDZ ul. Skowronkowa) oraz dróg wewnętrznych (11KR, 12KR i 13KR).

Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodne z profilami funkcjonalnymi odpowiadających im stref, a przyjęte wskaźniki i parametry w zakresie intensywności i powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych terenów są zgodne z ustaleniami planu ogólnego miasta Białegostoku w tym zakresie.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Formułując ustalenia planistyczne, biorąc również pod uwagę ustalenia obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego, uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni. Na obszarze objętym projektem planu nie występują zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Wzięto pod uwagę, przeanalizowano i wyważono kwestie dotyczące ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Odpowiednie zapisy zostały zawarte m.in. w rozdziale 2 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu", w którym określono m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem.

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy", w tym w § 19 dotyczącym obrony cywilnej oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej" ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

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

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych, w tym m.in. składanie wniosków.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu złożono 1 wniosek od osoby prywatnej dotyczący przeznaczenia całej działki nr ewid. gr. 230/10 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Wniosek nie został uwzględniony.

Ponadto 4 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W opracowanej w marcu 2024 r. Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku, przedmiotowy obszar zakwalifikowano do I etapu podjęcia prac planistycznych, czyli na lata 2024-2026. Na podstawie Analizy w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W § 7 ust. 5 oraz w § 13 ust. 2 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.