

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne  
w Białymstoku (w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana)**

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

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ul. Daliowej i Leśna Polana) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ul. Daliowej i Leśna Polana), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 7,4850 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.7.2022 z dnia 22 marca 2022 r.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 52,42 ha, położony na osiedlu Dojlidy Górne w Białymstoku pomiędzy ulicami: Brzoskwiniową, Solnicką i Grabową oraz doliną ciekłu spod Dojlid Górnych.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°(z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejscowej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 11) **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;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **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;
- 15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 16) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 17) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejscowej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 18) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 19) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 20) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 21) **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;
- 22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalnej, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 9 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, 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 linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - e) 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),
  - f) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) istniejące zespoły zieleni wysokiej do zachowania;
- 8) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynków niezabytkowych objętych ochroną, niezabytkowych krzyży przydrożnych oraz drzew wartościowych wskazanych do zachowania.

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 cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **KD** – drogi publiczne;
- 4) **KDW** – drogi wewnętrzne.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

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

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie:

- a) wolno stojącej – na terenach oznaczonych symbolami 2.1MN,U, 2.4MN,U, 2.5MN,U, 3.12MN oraz na części terenów o symbolach od 3.1MN do 3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”,
- b) wolno stojącej lub bliźniaczej – na pozostałych terenach;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu, z możliwością remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- b) stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym, w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ustaleniach szczegółowych.

## **2. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:**

1) ustala się:

a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji:

- budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej innej niż wolno stojąca, w obrębie jednego zamierzenia budowlanego,

b) kolorystykę ścian budynków:

- maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,

c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich,
- b) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty.

**3. Ustala się lokalizację urządzeń i instalacji służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 pkt 3 lit c.**

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

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Kształtowanie krajobrazu**

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew i naturalnych kompleksów zieleni wysokiej w zagospodarowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 14;
- 4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 5) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

- a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
- b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
- c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. **W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych** na częściach terenów z istniejącymi zespołami zieleni wysokiej do zachowania oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie i ochronę istniejących zespołów zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie,
  - b) wkomponowanie istniejącego drzewostanu w projektowane zagospodarowanie z przeznaczeniem pod zielenie urządzone, kształtując ją wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności,
  - c) zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych wyznaczonych zespołów z Lasem Solnickim pełniących funkcję klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną,
  - d) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny poprzez m.in. stosowanie punktowego fundamentowania,
  - e) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności, z uwzględnieniem warunków siedliskowych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację:
    - niezbędnych dojazdów o nawierzchniach przepuszczalnych o szerokości maksimum 3 m,
    - niezbędnych dojeżdż o nawierzchniach przepuszczalnych o szerokości maksimum 1 m
    - elementów małej architektury,
    - niezbędnej infrastruktury technicznej;
  - b) dopuszcza się wycinkę w przypadkach, o których mowa w lit. a oraz zagrożenia ludzi lub mienia.
- 3) zakazuje się budowy budynków.

3. **W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, oznaczonych odpowiednio 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 docelowe zagospodarowanie działki budowlanej,
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

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

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1U dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się, **z zastrzeżeniem lit. a, b**:
  - a) w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) w przypadku realizacji usług z zakresu opieki społecznej - jak dla budynków domów opieki społecznej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami od 2.1MN,U do 2.6MN,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: od 3.1MN do 3.13MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### Rozdział 3.

#### Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 11. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą fragment obszaru dawnej wsi przy ul. Dojlidy Górne (części terenów o symbolach 2.4MN,U i 2.5MN,U), oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w formie wolno stojącej (nie dotyczy zabudowy istniejącej),
- b) sytuowanie elewacji frontowej budynków mieszkalnych lub usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy (w odległości maksymalnie 5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy),
- c) lokalizację nowej zabudowy w pierwszej kolejności - bezpośrednio przy ulicy, szczytem do frontu działki,
- d) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a, b:

- lokalizowanych bezpośrednio przy ulicy - dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie 7 m, przy czym druga kondygnacja w formie dachu dwuspadowego symetrycznego o kącie nachylenia połaci dachowych od 37° do 42°,

- lokalizowanych w głębi działki:

-- o dachach dwuspadowych i symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° - maksymalnie 10 m,

-- o dachach płaskich - maksymalnie 8 m,

e) pokrycie dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze odcieniach brązu i czerwieni;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie parterowych ganków i werand o rzucie prostokąta z dachem dwu lub jednospadowym o nachyleniu połaci do 30°,
- b) lokalizację zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej tj. wolno stojących garaży, budynków gospodarczych - w głębi działki za budynkiem mieszkalnym lub usługowym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- c) lokalizację okien połaciowych,
- d) stosowanie elementów wychodzących ponad główne połacie dachu, takich jak: lukarna i facjata:
  - o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem lit. e,
  - na maksymalnie 35 % powierzchni głównej połaci dachowej,
  - jeden element usytuowany osiowo względem głównej połaci,
- e) przebudowę i rozbudowę budynków istniejących z zastosowaniem typu dachu i nachylenia połaci dachowych - jak w budynku istniejącym,
- f) wykończenie elewacji nowych budynków lokalizowanych w głębi działki - dowolne.

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków - dom murowany z początku XX wieku, położony przy ul. Dojlidy Górne 90, oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,

- c) wielkości oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
  - e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynku z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem;
- 3) zakazuje się:
- a) nadbudowy budynku,
  - b) docieplania budynku z zewnątrz,
  - c) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacji frontowej.
3. W przypadku zmiany formy ochrony budynku, o którym mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

**§ 13. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe budynki, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:**

- 1) budynek przy ul. Dojlidy Górne 75;
- 2) budynek przy ul. Dojlidy Górne 75A;
- 3) budynek przy ul. Dojlidy Górne 76;
- 4) budynek przy ul. Dojlidy Górne 78;
- 5) budynek przy ul. Dojlidy Górne 79;
- 6) budynek przy ul. Dojlidy Górne 80;
- 7) budynek przy ul. Dojlidy Górne 82;
- 8) budynek przy ul. Dojlidy Górne 83;
- 9) budynek przy ul. Dojlidy Górne 85;
- 10) budynek przy ul. Dojlidy Górne 86;
- 11) budynek przy ul. Dojlidy Górne 87;
- 12) budynek przy ul. Dojlidy Górne 88;
- 13) budynek przy ul. Dojlidy Górne 89;
- 14) budynek przy ul. Dojlidy Górne 91;
- 15) budynek przy ul. Dojlidy Górne 93;
- 16) budynek przy ul. Dojlidy Górne 94;
- 17) budynek przy ul. Dojlidy Górne 95;
- 18) budynek przy ul. Dojlidy Górne 96;
- 19) budynek przy ul. Dojlidy Górne 97;
- 20) budynek przy ul. Dojlidy Górne 98;
- 21) budynek przy ul. Dojlidy Górne 99;
- 22) budynek przy ul. Dojlidy Górne 102;
- 23) budynek przy ul. Dojlidy Górne 103;
- 24) budynek przy ul. Dojlidy Górne 103A;
- 25) budynek przy ul. Dojlidy Górne 105;
- 26) budynek przy ul. Dojlidy Górne 106;

- 27) budynek przy ul. Dojlidy Górne 107;
- 28) budynek przy ul. Dojlidy Górne 108;
- 29) budynek przy ul. Dojlidy Górne 110;
- 30) budynek przy ul. Dojlidy Górne 112;
- 31) budynek przy ul. Dojlidy Górne 113;
- 32) budynek przy ul. Dojlidy Górne 117A;
- 33) budynek przy ul. Dojlidy Górne 118;
- 34) budynek przy ul. Dojlidy Górne 124;
- 35) budynek przy ul. Dojlidy Górne 125;
- 36) budynek przy ul. Dojlidy Górne 126;
- 37) budynek przy ul. Dojlidy Górne 128.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej,
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- c) wielkości oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych –  
**z zastrzeżeniem pkt 3 lit c;**

2) ustala się:

- a) remont, odtworzenie i wykończenie elewacji istniejących budynków drewnianych z zewnątrz szalówką drewnianą płaską, o tradycyjnym przekroju i układzie, zachowując materiał, kolor, kierunek pierwotnego ułożenia desek oraz detal architektoniczny,
- b) remont, odtworzenie i wykończenie elewacji istniejących budynków murowanych z zewnątrz cegłą, o tradycyjnym przekroju i układzie, zachowując materiał, kolor, kierunek pierwotnego ułożenia cegieł oraz detal architektoniczny,
- c) przywrócenie pierwotnego (oryginalnego) wykończenia elewacji w budynkach istniejących wykończonych obecnie tynkiem lub materiałem z tworzyw sztucznych;

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynków, o których mowa w ust. 1, o parterowe ganki i werandy:
  - o rzucie prostokąta,
  - z dachem dwu lub jednospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - o ujednoczonej formie w obrębie poszczególnych budynków,
- b) przebudowę i rozbudowę budynków, o których mowa **w ust. 1**:
  - z zastosowaniem typu dachu i kącie nachylenia połaci dachowych - jak w budynku istniejącym,
  - z kalenicą nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego, z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem,
- c) lokalizację okien połaciowych,
- d) stosowanie elementów wychodzących ponad główne połacie dachu, takich jak: lukarna i facjata:
  - o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - o powierzchni maksymalnie 35 % powierzchni głównej połaci dachowej,
  - jeden element usytuowany osiowo względem głównej połaci;

4) zakazuje się:



- a) nadbudowy budynków, o których mowa w **ust. 1**,
- b) zabudowy balkonów i loggii,
- c) lokalizacji wjazdów do garaży we frontowej elewacji budynku,
- d) docieplenia budynków z zewnątrz.

3. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w **ust. 1**, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

**§ 14. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowy murowany budynek kaplicy z 1956 r. usytuowany przy ul. Dojlidy Górne 90, oznaczony odpowiednio na rysunku planu.**

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
- e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) zakazuje się:

- a) nadbudowy i rozbudowy budynku,
- b) docieplania budynku z zewnątrz.

3. W przypadku zmiany formy ochrony budynku, o którym mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

**§ 15. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe krzyże przydrożne, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:**

- 1) krzyż zlokalizowany przy posesji przy ulicy Dojlidy Górne 63, w obrębie działki o nr ewid. 172/8;
- 2) krzyż zlokalizowany w północno-wschodniej części skrzyżowania ul. Brzoskwiniowej i Dojlidy Górne przy posesji Dojlidy Górne 133A, w obrębie działki o nr ewid. 234/11.

**§ 16.** 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**

**§ 17. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne** oznaczone w planie symbolami: 1KD-L (ul. Brzoskwiniowa), 2KD-L (ul. Dojlidy Górne), 3KD-L (ul. Grabowa), 4KD-L (ul. Stoczni Gdańskiej), 5KD-D (ul. Daliowa), 6KD-D (ul. Bajeczna), 7KD-D (ul. Leśna Polana), 8KD-D (ul. Pod Lasem), 9KD-D (ul. Przepiórki), 10KD-D (ul. Poranna), 11KD-D (ul. Kolorowa), 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KDW, 17KDW (ul. Poziomkowa), 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW.

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) obiektów małej architektury i oświetlenia,
  - c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,

- d) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
  - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
  - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego oraz stacji ładowania samochodów elektrycznych,
  - h) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się:
- a) budowy budynków,
  - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

#### **Rozdział 5.**

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

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

#### **Rozdział 6.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

- § 19. 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**

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

**§ 21. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:**

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
  - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
  - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
  - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielnarni zwłok;
- 4) działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów (m. in. punktów skupu odpadów w tym złomu oraz przetwarzania odpadów, w tym kruszarek);
- 5) garaży typu „blaszak”;
- 6) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 17 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
  - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
  - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
    - dla przewodów izolowanych - 5 m,
    - dla przewodów nieizolowanych - 7 m.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

**§ 23. W zakresie obrony cywilnej, ustala się:**

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
  - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
    - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
    - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
  - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej z projektowanej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowaną na terenie 1U;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez projektowaną syrenę alarmową o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowaną na terenie 1U;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Zabłudowską (poza granicami planu);
- 5) trasy przewozu substancji i ładunków niebezpiecznych - nie ustala się;
- 6) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

**§ 24.** Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 25. Przy projektowaniu obiektów budowlanych w sąsiedztwie gruntów leśnych, obowiązują minimalne odległości budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 8.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### § 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KD-L (ul. Brzoskwińska), 2KD-L (ul. Dojlidy Górne), 3KD-L (ul. Grabowa), 4KD-L (ul. Stoczni Gdańskiej), 5KD-D (ul. Daliowa), 6KD-D (ul. Bajeczna), 7KD-D (ul. Leśna Polana), 8KD-D (ul. Pod Lasem), 9KD-D (ul. Przepiórki), 10KD-D (ul. Poranna), 11KD-D (ul. Kolorowa), 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D i 15KD-D, ~~16KDW, 17KDW (ul. Poziomkowa)~~ - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) ~~16KDW, 17KDW (ul. Poziomkowa)~~, 18KDW, 19KDW, 20KDW i 21KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną.

#### 2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu obsługującego: od 1KD-L do 4KD-L i od 5KD-D do 15KD-D;
- 2) drogi wewnętrzne: od 16KDW do 21KDW.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

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

- a) od 1KD-L do 4KD-L - ulice lokalne, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
- b) od 5KD-D do 15KD-D - ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: od 16KDW do 21KDW.

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

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

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

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

2) usługi:

- a) administracja, biura – 15 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) handel – 25 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) obiekty zamieszkania zbiorowego – 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek;

3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

## Rozdział 9.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się:

- a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit. b-e,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

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

#### **§ 29. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych: w ul. Dojlidy Górne (2KD-L), ul. Grabowej (3KD-L), ul. Daliowej (5KD-D), ul. Brzoskwiniowej (1KD-L), oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

#### **§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanych w ulicach: ul. Dojlidy Górne (2KD-L), ul. Grabowej (3KD-L), ul. Daliowej (5KD-D), ul. Brzoskwiniowej (1KD-L) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

- a) tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- b) innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

#### **§ 31. 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 14,

- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach: ul. Dojlidy Górne (2KD-L), ul. Grabowej (3KD-L), ul. Daliowej (5KD-D), ul. Brzoskwiniowej (1KD-L) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
  - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

### **§ 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
- a) przetwarzania energii elektrycznej,
  - b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
  - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
  - d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych i parowych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się stosowanie:
- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
  - b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

### **§ 33. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:**

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
  - b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: ul. Dojlidy Górne (2KD-L), ul. Grabowej (3KD-L), ul. Daliowej (5KD-D), ul. Brzoskwiniowej (1KD-L) 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.

### **§ 34. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 głównego systemu zasilania miasta, za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
  - b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
  - c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących na terenie planu stacji transformatorowych 15/04 kV i stacji transformatorowej 15/04 kV zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania,
  - d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

- b) zmianę ilości i lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 6 ust. 4.**

### **§ 35. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się:**

- 1) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;
- 4) lokalizację masztów antenowych wyłącznie na budynkach.

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 36.** 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**

**§ 37. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznaczają się pod **zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, sportu**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

- 1) inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;
  - 2) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, tj. boiska, siłownie, place zabaw i inne usytuowane na wolnym powietrzu.
4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone **w dziale II**.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

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

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy - od 0 do 1,2,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 50 %,
- d) wysokość budynków - maksimum 12 m,
- e) dachy - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;

2) obsługa komunikacyjna - *od ulicy 6KD-D (ul. Bajecznej)*;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych **w § 27**.

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).

**§ 38. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 2.1MN,U do 2.6MN,U** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, **z zastrzeżeniem § 11, 12 i 13:**

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

a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie 2.1MN,U - maksimum 20 %,
- na części terenu o symbolu 2.5MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - maksimum 60 %,
- na pozostałych terenach:
  - w zabudowie mieszkaniowej - maksimum 30 %,
  - w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- mieszkaniowej - od 0 do 0,9,
- usługowej i usługowo-mieszkaniowej - od 0 do 1,2,
- na części terenu o symbolu 2.5MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - od 0 do 1,2,

c) teren biologicznie czynny:

- na terenie 2.1MN,U - minimum 70 %
- na części terenu o symbolu 2.5MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - minimum 20 %,
- na pozostałych terenach:
  - w zabudowie mieszkaniowej - minimum 40 %,,
  - w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - minimum 30 %,

d) wysokość budynków, z zastrzeżeniem §11 ust. 2 pkt 1 lit. d:

- usługowych - maksimum 10 m,
- mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych z dachami symetrycznymi - maksimum 10 m,
- mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych z dachami płaskimi - maksimum 8 m,
- gospodarczych i garaży - maksimum 5 m,

e) dachy, z zastrzeżeniem §11 ust. 2 pkt 1 lit. d:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27;

4) zagospodarowanie części terenów 2.1MN,U i 2.2MN,U oznaczonych jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania oraz uzupełnień - **zgodnie z § 7 ust. 2;**

5) zagospodarowanie części terenów 2.4MN,U i 2.5MN,U położonych w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej wraz z budynkami objętymi ochroną - **zgodnie z § 11, 12 i 13.**

4. Na części terenu o symbolu 2.5MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

**§ 39. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 3.1MN do 3.13MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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



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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenów o symbolach 3.12MN i 3.13MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”  
- maksimum 60 %,
- na części terenów o symbolach od 3.1MN do 3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” - maksimum 20 %,
- na pozostałej części terenów - maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy

- na części terenów o symbolach 3.12MN i 3.13MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”  
- od 0 do 1,2,
- na pozostałych terenach - od 0 do 0,9,

c) teren biologicznie czynny:

- na części terenów o symbolach 3.12MN i 3.13MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”  
- minimum 20 %,
- na części terenów o symbolach od 3.1MN do 3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” - minimum 70 %,
- na pozostałej części terenów - minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- z dachami symetrycznymi - maksimum 10 m,
- z dachami płaskimi - maksimum 8 m,
- gospodarczych i garaży - maksimum 5 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

4. Zagospodarowanie części terenów od 3.1MN,U do 3.4MN,U oznaczonych jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania oraz uzupełnień - **zgodnie z § 7 ust. 2.**

5. Na części terenów o symbolach 3.12MN i 3.13MN wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ul. Daliowej i Leśna Polana) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXX/484/17 Rady Miasta Białystok z dnia 16 stycznia 2017 r.

Przystąpienie do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasadne było m.in. ze względu na konieczność:

- określenia zasad zagospodarowania terenów i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz układu komunikacyjnego,
- ochrony i ustalenia zasad kształtowania terenów zieleni wchodzących w skład wspomaganie systemu przyrodniczego miasta,
- ochrony terenów przed zabudową i zagospodarowaniem niezgodnym z polityką przestrzenną gminy.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 a także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako plan miejscowy w trakcie sporządzania. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni 52,42 ha. Przeważa tu funkcja mieszkaniowa – głównie budynki w zabudowie wolnostojącej o niskiej intensywności. Obsługę komunikacyjną terenu stanowią głównie ulice: Solnicka, Grabowa, Dojlidy Górne i Brzaskwiniowa, stanowiące granice projektu planu.

Główne założenia planu to utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze (tereny o symbolach: 3.1MN-3.13MN) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (tereny o symbolach: 2.1MN,U - 2.6MN,U) oraz ustalenie lokalizacji terenu usługowego (teren o symbolu 1U), który może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

W ramach terenów o symbolach 2.4MN,U i 2.5MN,U wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą fragment obszaru dawnej wsi przy ul. Dojlidy Górne, dla której określono odpowiednie parametry kształtowania i zagospodarowania terenu. Objęto ochroną konserwatorską budynek zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków a budynki niezabytkowe, kaplicę i dwa krzyże przydrożne objęto ochroną planistyczną.

Grunty leśne o powierzchni 7,4850 ha, które przeznaczono na cele nieleśne na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.7.2022 z dnia 22 marca 2022 r. stanowią tereny wspomaganie systemu przyrodniczego, które w ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na częściach odlesionych terenów z istniejącymi zespołami zieleni wysokiej przeznacza się do zachowania i uzupełnień. Na pozostałych częściach ww. gruntów dopuszczono lokalizację zabudowy jednorodzinnej o określonych parametrach. Istniejący drzewostan zwaloryzowano i wskazano drzewa wartościowe - do zachowania.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które są kontynuacją parametrów ustalonych w planach obowiązujących na osiedlu Dojlidy Górne.

Przewidywany układ dróg w projekcie planu zapewnia w sposób optymalny obsługę komunikacyjną obszaru zarówno w zakresie powiązań z układem dróg miejskich, jak też w zakresie niezbędnego dostępu działek budowlanych do dróg publicznych. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają istniejące ulice wraz

z projektowanymi - połączenie ul. Bajecznej z ul. Poziomkową oraz połączenie ulicy Leśna Polana z ul. Brzoskwiniową.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Stawkę procentową dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem planu oznaczony został jako tereny do zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (2MN) wraz z terenami oznaczonymi jako wspomagający system przyrodniczy stanowiący uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikający w obszary zurbanizowane.

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

W opracowaniu projektu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m. in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

I. W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęło 9 wniosków, rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 493/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 4 czerwca 2020 r. Uwzględniono 8 wniosków, 1 nie uwzględniono.

Wnioski uwzględnione dotyczyły: przeznaczenia działek 1009/14, 1009/15, 1009/16, 1009/17, 1009/18 i 1009/19 położonych przy ulicy Poziomkowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; przeznaczenia działek 159/11 i 156/13 położonych w rejonie ulicy Daliowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazu lokalizacji budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych na obszarze całego planu; przeznaczenia działki nr 126/2 przy ulicy Bajecznej pod inwestycję celu publicznego, służącą mieszkańcom osiedla Dojlidy Górne, w tym z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji; przeznaczenia terenów położonych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową; przeznaczenia terenów w pobliżu lasu Solnickiego oraz systemu przyrodniczego miasta pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o charakterze ekstensywnym; zwiększenia wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie zieleni urządzonej i lasów stanowiących obszar systemu przyrodniczego miasta; wprowadzenia drogi łączącej ul. Leśna Polana z ul. Brzoskwiniową.

Nie uwzględniono wniosku dotyczącego wprowadzenia drogi z przebiegiem równoległym do ulicy Dojlidy Górne wzdłuż obszaru systemu przyrodniczego miasta od ulicy Stoczni Gdańskiej do ulicy Brzoskwiniowej.

II. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 kwietnia do 05 maja 2022 r. W wyznaczonym terminie do 19 maja 2022 r. wpłynęło 20 uwag. Uwagi rozpatrzono Zarządzeniem Nr 869/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 19 lipca 2022 r. Uwzględniono 8 uwag, 11 nie uwzględniono i 1 uznano za bezprzedmiotową.

Następnie w zakresie zmian wprowadzonych w wyniku uwzględnienia uwag, ponowiono procedurę uzgodnień.