

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy
w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 35,1 ha położony pomiędzy ulicami: Dojlidy Fabryczne, Myśliwską, Niedźwiedzią, Żubrów, Konstantego Ciołkowskiego, Nowowarszawską, Baranowicką, Ciesielską, Konstantego Ciołkowskiego oraz rzeką Białą.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Białystok;
- 4) załącznik Nr 4 – stanowiący dane przestrzenne planu.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, świetlik);
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 3) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 4) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

7) linii zabudowy:

- nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku mieszkalnego wielorodzinnego w kierunku ulicy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;

- 8) 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, występów dachowych, wiat;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe 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 Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 13) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 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) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 17) 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, w tym np.: krawiec, szewc, introligator, jubiler;
- 18) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć budynki, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową tj. seryjną;
- 19) zasadach rozrzędu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 20) 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;
- 21) źródłach ciepła – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 4) symbole i oznaczenia terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy budynków istniejących wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) przebudowy budynków istniejących wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą
 - d) 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),
 - 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 przedsiónek 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),
 - h) parterowych portierni o powierzchni nieprzekraczającej 25 m² i maksymalnej wysokości maksimum 4 m - na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną,
 - i) stacji transformatorowych;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 7) strefa techniczna wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) 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, ogólnodostępnych ciągów rowerowych, ciągów pieszych oraz budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i budynków niezabytkowych objętych ochroną.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 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) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 2) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) **ZD** - teren ogrodów działkowych;
- 4) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **UE** - teren usług edukacji;
- 6) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 7) **UC** - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) **P** - teren zabudowy produkcyjnej;

9) **IT** - teren infrastruktury technicznej;

10) **KD** - teren dróg publicznych.

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

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określone ustaleniami planu, z możliwością wyłączenie remontu i przebudowy;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się stosowanie dachów o geometrii i nachyleniu połąci nawiązującej do budynku istniejącego w przypadku jego rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) ustala się kolorystykę:
 - a) 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 rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
 - b) pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości.

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 16;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;

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

- 1) na terenach o symbolach 1.1ZP,WS, 1.2ZP,WS, 1.3ZP,WS, 2ZP,IT i 3ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) na terenach o symbolach 4.1MW i 4.2MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- 3) na terenach o symbolach 5MW,U i 7U,MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) na terenie o symbolu 6UE,ZP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem w ramach terenu inwestycji np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

3. Na terenach o symbolach: 8U, 9.1P,U,UC, 9.2P,U,UC, 10.1IT i 10.2IT oraz na terenach dróg publicznych i wewnętrznych – dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

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

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków.

§ 12. 1. Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej – granice strefy oznaczono na rysunku planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami § 38.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną następujące obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) komin murowany w zespole dawnej fabryki Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24;
- 2) budynek starej kotłowni, stanowiący część budynku fabrycznego w dawnej fabryce Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24;

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

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

1) nakazuje się zachowanie:

- a) formy dachu i kątów nachylenia połączeń dachowych,
- b) kompozycji elewacji, w tym wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę budynku, rozbudowę budynku,
- b) wymianę technicznie zużytych elementów budynku pod warunkiem zachowania ich pierwotnej tradycyjnej formy;

3) zakazuje się nadbudowy budynku.

4. W przypadku zmiany formy ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowy budynek fabryczny w dawnej fabryce Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:

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

- 1) nakazuje się zachowanie formy przekrycia łupinowego,
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę,
 - b) wymianę technicznie zużytych elementów budynku, pod warunkiem zachowania ich pierwotnej tradycyjnej formy;
- 3) zakazuje się nadbudowy.

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

§ 15. 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

§ 16. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) teren dróg publicznych;
- 2) tereny oznaczone symbolami 1.1ZP,WS, 1.2ZP,WS, 1.3ZP,WS i 2ZP,IT.

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów oznakowania SIMB oraz obiektów małej architektury,
 - b) lokalizację następujących obiektów związanych bezpośrednio z obsługą komunikacji zbiorowej:
 - wiat przystanków autobusowych,
 - kiosków - wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku,
 - c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających ulicy,
 - e) lokalizację urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z drogami, w tym tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 1.

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację elementów oznakowania SIMB oraz obiektów małej architektury,
 - b) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających ulicy,
 - d) lokalizację urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych niezwiązanych z drogami, w tym tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 1.
 - b) ogrodzeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 - zgodnie z § 36 i § 37.

§ 17. W zakresie aranżacji i wystroju sezonowych ogródków gastronomicznych:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie wolnej przestrzeni chodnika nie mniejszej niż 1,5 m,
 - b) lokalizację ogródków w promieniu maksymalnym 20 m od wejścia do lokalu,
 - c) stosowanie wyłącznie jednego typu (wielkość i kolorystyka) parasoli na terenie danego ogródka;
- 2) dopuszcza się umieszczanie napisów i znaków firmowych – wyłącznie na lambrekinach parasoli;
- 3) zakazuje się stosowania rolet i namiotów.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na

podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

§ 18. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

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 działek sąsiednich.

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

Rozdział 7.

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

§ 21. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza rzędną 196 m n. p. m.;
- 2) przeszkód lotniczych;
- 3) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania, zbierania, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów;
- 4) spopielarni zwłok;
- 5) spalarni odpadów;
- 6) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 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 (obustronnie od osi linii):
 - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m,
 - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych:
 - dla przewodów izolowanych - 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych - 7 m,
 - c) wysokiego napięcia 110kV napowietrznych - 20 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 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.

§ 23. 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:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z projektowanych studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Dojlidy Fabryczne 24 oraz przy ul. Warmińskiej 55 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ul. K. Ciołkowskiego;
- 5) drogi przewozu substancji niebezpiecznych – ul. K. Ciołkowskiego;
- 6) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-GP (ul. K. Ciołkowskiego), 2KD-G (ul. Nowowarszawska), 3KD-L (ul. Baranowicka), 4KD-D (ul. Dojlidy Fabryczne), 5KD-L (ul. Myśliwska), 6KD-L (ul. Niedźwiedzia), 7KD-D, 8KD-D (ul. Żubrów). 9KD-D (ul. Ciesielska), 10KD-D przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) ulice układu podstawowego: 1KD-GP, 2KD-G;

2) ulice układu obsługującego: 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 :

1) 1KD-GP – ulica główna ruchu przyspieszonego o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;

2) 2KD-G – ulica zbiorcza o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;

3) 3KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

4) 4KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

5) 5KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

6) 6KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;

7) od 7KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ciek otwarty;

8) od 8KD-D do 10KD-D – ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu.

5. Szerokość dróg publicznych 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).

§ 26. 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 miejsc postojowe na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);

2) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek,

e) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych

f) opieka zdrowotna – 8 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

3) zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

4) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 27. 1 W zakresie zasad lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych:

1) ustala się:

- a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
- c) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f;

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 rozządzie, 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.

§ 28. 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 magistralnych sieci wodociągowych w rejonie ul. Plażowej i Dojnowskiej (poza granicami planu) oraz wodociągowych sieci rozdzielczych w ul. 1KD-GP (ul. K. Ciołkowoskiego), 4KD-L (ul. Dojlidy Fabryczne), 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.

§ 29. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

- b) odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacji sanitarnej Z-4 zlokalizowanego w rejonie ul. K. Ciołkowskiego, planowanego przedłużenia kolektora sanitarnego Z-4 w rejonie ul. Stawowej (poza granicami planu), istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 8KD-D (ul. Żubrów), 6KD-L (ul. Niedźwiedzia), 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.

§ 30. 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 w granicach planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. 1KD-GP (ul. K. Ciołkowskiego), 4KD-L (ul. Dojlidy Fabryczne), 8KD-D (ul. Żubrów), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
 - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 31. 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 projektowanych sieci ciepłowniczych wodnych w granicach planu oraz z istniejących i projektowanych wodnych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
 - e) wykorzystania ciepła w postaci pary z ogólnomiejskich parowych sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. 2KD-G (ul. Nowowarszawska), oraz z istniejących i projektowanych sieci parowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach.
- 2) dopuszcza się stosowanie:
- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d-e,
 - b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 32. 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 1KD-GP (ul. K. Ciołkowskiego), 6KD-L (ul. Niedźwiedzia), 4KD-L (ul. Dojlidy Fabryczne) 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.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 i RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia,
 - b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących na terenie planu stacji transformatorowych 15/04 kV Nr 12, 277 i 982, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
 - d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych, wymienionych w lit. b za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV oraz linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach terenu planu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny).
 - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii.

§ 34. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu w zakresie:
 - a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
 - b) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
 - c) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 35. 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

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1ZP,WS**, **1.2ZP,WS** i **1.3ZP,WS** przeznacza się pod **zieleń urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

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

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 80 %;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) utrzymanie drożności przepływu wód;
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się:

- a) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych,
- b) lokalizację placów zabaw i miejsc rekreacji,
- c) lokalizację siłowni plenerowych,
- d) lokalizację obiektów małej architektury,
- e) lokalizację rzeźb, fontann;
- f) budowę kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody oraz z umożliwieniem migracji zwierząt,
- g) budowę infrastruktury technicznej,
- h) zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk);

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) lokalizacji obiektów tymczasowych,
- c) lokalizacji ogrodzeń,
- d) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi i rowerowymi,
- e) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
- f) lokalizacji parkingów,
- g) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 1, wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów.

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).

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZP,IT przeznacza się pod zielenią urządzoną oraz infrastrukturę techniczną.

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

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

- 1) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60 %;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) budowę cieku w formie otwartej jako kontynuacja cieku istniejącego;
- 4) utrzymanie drożności przepływu wód.

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

1) dopuszcza się:

- a) budowę kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody,
- b) budowę ciągów pieszych i rowerowych,
- c) budowę dróg wewnętrznych,
- d) budowę obiektów małej architektury,
- e) zmianę linii brzegowej cieku;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) lokalizacji obiektów tymczasowych,

c) lokalizacji ogrodzeń,

d) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi, rowerowymi i drogami wewnętrznymi,

e) lokalizacji parkingów.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZD** przeznacza się pod **ogrody działkowe**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się zabudowy, z wyłączeniem:

a) altan działkowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników działki - przy zachowaniu wskaźników i parametrów określonych w ust. 4 pkt 1.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 1 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 0,02,

c) teren biologicznie czynny - minimum 75 %,

d) wysokość budynków - maksimum 8,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.1MW** i **4.2MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie lokali usługowych usytuowanych w parterach budynków mieszkalnych, z wyłączeniem usług pogrzebowych, motoryzacyjnych, lakierni, zakładów kamieniarskich, warsztatów stolarskich i mechanicznych.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,5,

c) teren biologicznie czynny - minimum 25 %,

d) wysokość budynków:

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „a” - maksimum 11,0 m,

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „c” - maksimum 14,0 m,

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „d” - maksimum 17,0 m,

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „e” - maksimum 21,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;

f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 26.

2) na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „a” budynki wyłącznie w formie wolno stojącej, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 12 i wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 22 m x 22 m;

3) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.

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).

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji usług pogrzebowych, motoryzacyjnych, stacji paliw, lakierni, zakładów kamieniarskich, warsztatów stolarskich i mechanicznych.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „b” – maksimum 35 %,

- na pozostałym obszarze:

-- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - maksimum 35 %,

-- dla zabudowy usługowej - maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - od 0 do 3,5,

- dla zabudowy usługowej - od 0 do 5,0,

c) teren biologicznie czynny:

- na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „b” – minimum 35 %,

- na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „f” – minimum 30 %,

- na pozostałym obszarze:

-- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - minimum 25 %,

-- dla zabudowy usługowej - minimum 15 %,

d) wysokość budynków:

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „b” i „b” – maksimum 12,0 m,

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „c” – maksimum 14,0 m,

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „d” – maksimum 17,0 m,

- na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolem „e” – maksimum 21,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2.

f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 26;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

1) lokalizacji parkingów:

- naziemnych i podziemnych w pasie 10 m od terenu 1.3ZP,WS,

- naziemnych na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „f”;

2) lokalizacji ogrodzeń.

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).

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6UE,ZP** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu edukacji - przedszkole oraz zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację poradni psychologiczno-pedagogicznej.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 %,

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

c) teren biologicznie czynny - minimum 50 %, w tym na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „a” minimum 80 %,

d) wysokość budynków – maksimum 9,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;

f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 26;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji parkingów na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonym symbolem „a”.

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).

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7U,MN** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji usług pogrzebowych, stacji paliw i lakierni.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,0,

c) teren biologicznie czynny - minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,

f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 26;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8U** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
 - b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,0,
 - c) teren biologicznie czynny - minimum 15 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 15,0 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
 - f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 26;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **9.1P,U,UC** i **9.2P,U,UC** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową, w tym lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** 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. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
 - b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,4,
 - c) teren biologicznie czynny - minimum 15 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 15,0 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
 - f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 26;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **10.1IT** i **10.2IT** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną** 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. Tereny, o których mowa w ust. 1, są terenami lokalizacji inwestycji celu publicznego.
4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) ustala się:
- a) utrzymanie drożności przepływu wód,
 - b) utrzymanie terenu biologicznie czynnego - minimum 15 % działki budowlanej;
 - c) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.
- 2) dopuszcza się:
- a) budowę ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) budowę obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych,
 - b) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLI DOJLIDY I SKORUPY W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC DOJLIDY FABRYCZNE I KS. S. SUCHOWOLCA - ETAP II

0m 50m 100m

OZNACZENIA

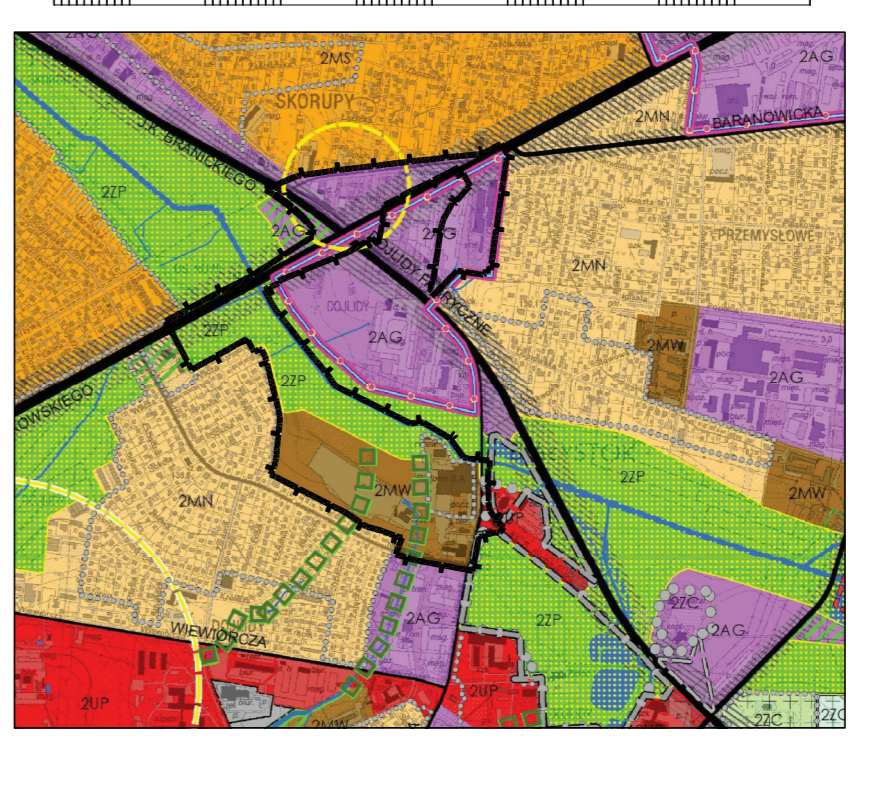
OZNACZENIA TERENOW

- ZP - ZIELEN URZĄDZONA
- WS - WODY POWIERZCHNIOWE ŚRODOLADOWE
- ZD - OGRÓDY DZIAŁKOWE
- MW - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- UE - ZABUDOWA USŁUGOWA Z ZAKRESU EDUKACJI - PRZEDSZKOLE
- U - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UW - TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDELOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²
- P - ZABUDOWA PRODUKCYJNA
- IT - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- KD - DROGI PUBLICZNE

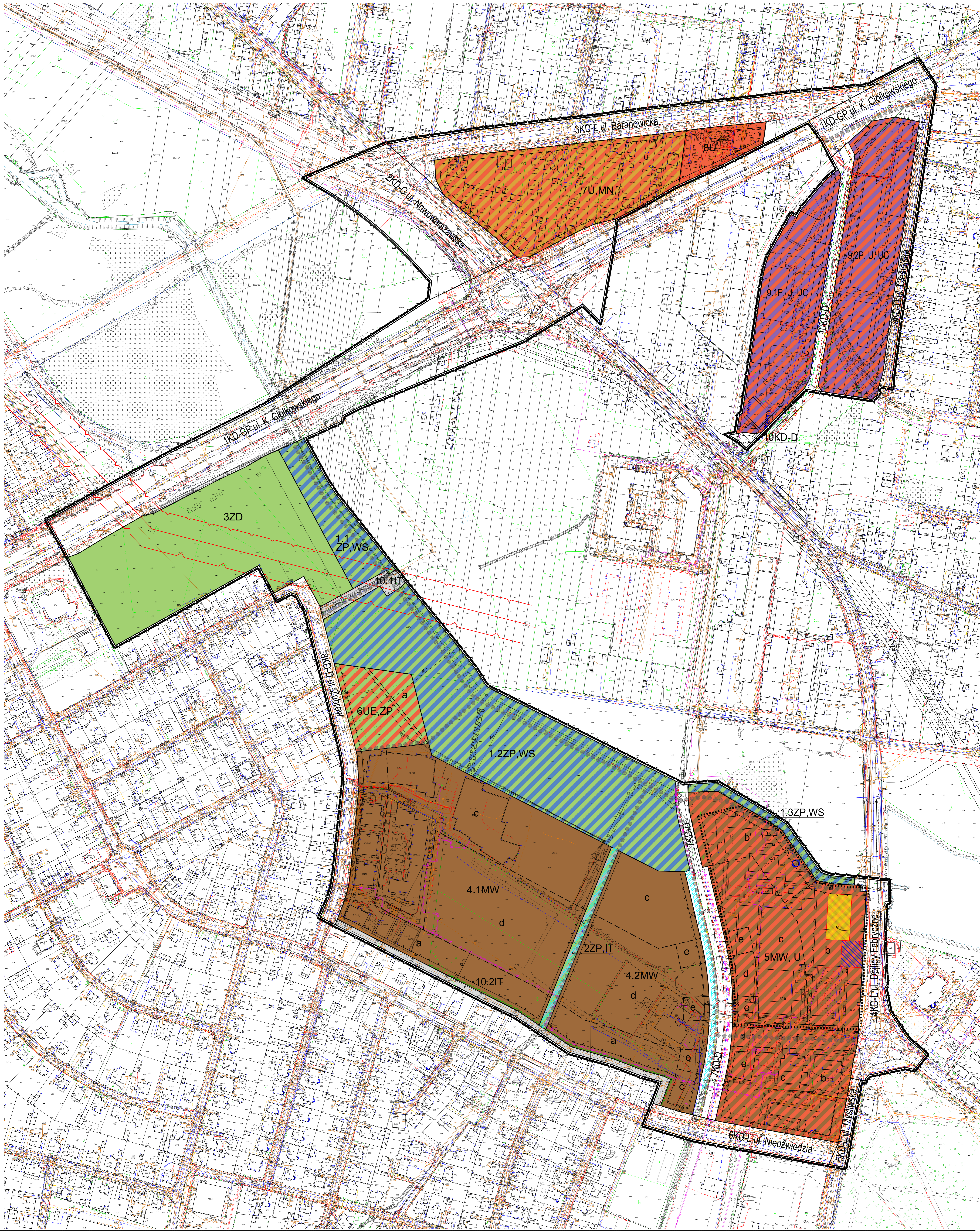
LEGENDA

- OZNACZENIE GRAFICZNE GRANICZNY PLANU
- RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- TERENY WYDZIAŁENIA WYNIETNEGO WINNY Z OZNACZENIEM TERENOWYM
- NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- WSKAZANIE PROJEKTOWANYCH JEZDNI
- PROJEKTOWANE CIĄGI PIEKARZ
- PROJEKTOWANE CIĄGI ROWEROWE
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNEK NIEZABYTKOWY OBJEKT OCHRONY
- STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNIA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNIA TŁOCZNA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESzczOWA
- PROJEKTOWANA SIEC WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIEC GAZOWA NISKIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANA SIEC GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANA SIEĆ CIEPŁOWNICZA
- PROJEKTOWANA SIEC TELEKOMUNIKACYJNA
- PROJEKTOWANA SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA WN
- STREFA TECHNICZNA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- PROJEKTOWANY CIĘK OTWARTY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIALEGOSTOKU
rysunek studium uchwalonego uchwałą nr XIII/165/19 Rady Miasta Białegostoku z dnia 18 czerwca 2019 r.



0 1m 2m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2022 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zmianami) , rozstrzyga się, co następuje:

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2021 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Białystok
z dnia 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 2022 r. poz. 559 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap I przystąpiono na podstawie uchwały Nr IV/61/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r.

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

- określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,
- ochrony terenów przed zabudową i zagospodarowaniem niezgodnym z polityką przestrzenną gminy,
- ochrony i ustalenia zasad kształtowania terenów zieleni wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta,
- zabezpieczenia terenów pod projektowany układ komunikacyjny.

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” ujęto do opracowania w I etapie. Opracowanie przedmiotowego projektu planu jest zatem zgodne z ww. Analizą. Na podstawie Analizy, w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Na terenie objętym projektem planu przewiduje się wyłączenie z procesów urbanizacji terenów wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta, tj. doliny rzeki Białej i terenu istniejących ogrodów działkowych.

Istniejącą zabudowę usługowo-produkcyjną położoną w rejonie ulic: Konstantego Ciołkowskiego, Baranowickiej i Nowowarszawskiej utrzymuje się zgodnie z jej obecnym użytkowaniem, z możliwością uzupełnienia o wielkopowierzchniowe obiekty handlowe.

Na terenie w obrębie ulic: Dojlidy Fabryczne, Myśliwskiej, Niedźwiedziej oraz Żubrów planuje się lokalizację zespołu mieszkaniowego o zróżnicowanej wysokości budynków od 9 m do 21 m, o gabarytach dostosowanych do sąsiedniej istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zabytkowej. Zabudowę mieszkaniową uzupełnia się funkcją usługową, w tym z zakresu oświaty.

Zaprojektowany układ dróg umożliwi właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów oraz wiąże się z układem ogólnomiejskim. Parametry ulic zostały dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych.

Zgodnie z polityką odprowadzania wód opadowych na terenie projektu planu przewiduje rezerwę terenu pod otwarte cieki i zbiorniki retencyjne.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod zieleni urządzonej oraz wody powierzchniowe śródlądowe ustalono w wysokości 0 %, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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 aktywności gospodarczej (2AG), tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (2MW) i tereny zieleni urządzonej (2ZP). Ponadto na części obszaru dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W ramach terenów aktywności gospodarczej (AG) do funkcji podstawowych zalicza się zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową, parków technologicznych, centrów wystawienniczych oraz zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach AG zalicza się zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikację, infrastrukturę techniczną oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (2MW) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach MW zalicza się zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych, służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowę z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikację, infrastrukturę techniczną oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

W ramach terenów zieleni urządzonej (ZP) do funkcji podstawowych zalicza się ogólnodostępne tereny zieleni, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe i zieleń towarzyszącą zabudowie. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach ZP zalicza się obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikację, infrastrukturę techniczną oraz istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

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.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym m. in. składanie wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusjach publicznych.