

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne
w Białymstoku w rejonie ulic Zabłudowskiej i Doliny Stawów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 ulic Zabłudowskiej i Doliny Stawów nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,03 ha, położony pomiędzy ulicami: Doliną Stawów, Stoczni Gdańskiej i Zabłudowską, północną granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta), uchwalonego uchwałą Nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2012 r. oraz południową granicą działki nr ewid. gr. 266/11.

3. 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – 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**;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 10) **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;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **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;
- 14) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok, tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 18) **teren usług** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 19) **zasadach rozrządu** – 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 zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 21) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

- 5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 8, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
- dociepleń budynków istniejących,
 - nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30% powierzchni elewacji,
 - 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),
 - 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),
 - 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) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 7) 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 oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic.

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

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się **symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją**, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następującą **podstawową klasę przeznaczenia terenu**:

- MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U** – teren usług;
- KDG** – teren drogi głównej;
- KDL** – teren drogi lokalnej;
- KDD** – teren drogi dojazdowej.

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

3. Oddzielone łącznikiem podstawowe klasy przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie kompozycji przestrzennej:

- ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem § 35 ust. 2;
- dopuszcza się:
 - remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu,
 - 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. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia planu):

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
 - a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) kolorystykę ścian budynków:
 - maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
 - c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;
- 2) dopuszcza się dla budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich.

2. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach.

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;
- 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 13**;
- 3) wkomponowanie w maksymalnym stopniu w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;
- 4) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - przyległe przestrzenie publiczne,
 - standardy projektowania, o których mowa w **§ 7 ust. 3**, zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji;
- 5) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 7) 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 zakresie zagospodarowania części terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe:

- 1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojazdów, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych, z wyłączeniem przestrzeni publicznych, o których mowa w § 13 ust. 1;
- 2) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

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

- 1) na terenach o symbolach **2MN-U** i **3MN-U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) na terenie o symbolu **4MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Na terenie o symbolu **1U** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne oznaczone w planie symbolami 5KDG (ul. Zabłudowska) częściowo poza granicami planu, 6KDL (ul. Stoczni Gdańskiej) częściowo poza granicami planu, 7KDD (ul. Dolina Stawów) i 8KDD (ul. Potokowa).

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia,
 - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) tymczasowych obiektów, instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,
 - e) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

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

§ 14. 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

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

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

§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

1) obiektów obsługi komunikacji:

a) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,

b) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;

2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich - z zastrzeżeniem obiektów istniejących, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 2 lit a;

3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielnarni zwłok;

4) garaży typu „blaszak”;

5) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 13 ust. 2 pkt 2.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się gospodarowania odpadami tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów.

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

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

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

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

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

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

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

4) dla linii elektroenergetycznych:

a) średniego napięcia 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.

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice – położonych 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, zlokalizowanej na terenie o symbolu 1U;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez projektowaną syrenę alarmową o zasięgu słyszalności minimum 300 m na terenie o symbolu 1U;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ul. Zabłudowską (częściowo poza granicami planu);
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Ustala się trasę przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi – ul. Zabłudowską (częściowo poza granicami planu).

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) ulice układu podstawowego: **5KDG** (ul. Zabłudowska) częściowo poza granicami planu;
- 2) ulice układu obsługującego: **6KDL** (ul. Stoczni Gdańskiej) częściowo poza granicami planu, **7KDD** (ul. Dolina Stawów), **8KDD** (ul. Potokowa).
- 3) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) **5KDG** – fragment poszerzenia ul. Zabłudowskiej – ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;

- 2) **6KDL** – fragment poszerzenia ul. Stoczni Gdańskiej – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 3) **7KDD** – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 4) **8KDD** – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu.

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

§ 22. 1. Ustala się, 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 jednorodzinna – 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 20 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 postojowe na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) usługi inne niż wymienione w **pkt 2** – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

§ 23. Ustala się minimalny wskaźnik urządzenia miejsc postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 0,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. 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 infrastruktury określonych na rysunku planu,
 - c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
 - d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,

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

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.

§ 25. 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 ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicach Zabłudowskiej i Stoczni Gdańskiej (zlokalizowanych częściowo w granicach planu), **8KDD** (ul. Potokowej) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 26. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanych wzdłuż ulic Zabłudowskiej i Stoczni Gdańskiej (zlokalizowanych częściowo w granicach planu), **8KDD** (ul. Potokowej) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 27. 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 13**,
- b) ciek spod Zagórek i 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 ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej: w ulicach Zabłudowskiej i Stoczni Gdańskiej (zlokalizowanych częściowo w granicach planu), **8KDD** (ul. Potokowej) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW;

- 2) dopuszcza się wykorzystanie ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych i parowych zlokalizowanych poza granicami planu i innych systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1.

§ 29. 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 ulicy Stoczni Gdańskiej (zlokalizowanej częściowo w granicach planu), **7KDD** (ul. Dolina Stawów) 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.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – 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 obszaru objętego planem – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV ST nr 11-1607, 11-1333 zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

- 2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
b) zmianę liczby oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu,
c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.**

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

- 1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
3) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 32. 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

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznaczony jest pod **teren usług** 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 40 %,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 1,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 12 m,
- e) dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do 45 %,
- f) miejsca postojowe – zgodnie z § 22 ust. 1 oraz § 23;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 21 ust. 1.

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).

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN-U** przeznaczony jest pod **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** 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:

- w zabudowie mieszkaniowej – maksimum 30 %,
- w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- mieszkaniowej – minimum 0, maksimum 0,9,
- usługowej i usługowo-mieszkaniowej – minimum 0, maksimum 1,2,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w zabudowie mieszkaniowej – minimum 40 %,
- w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej – minimum 30 %,

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 22 ust. 1 oraz § 23;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 21 ust. 1.

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).

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3MN-U** przeznaczona się pod **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie szeregowej.

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 części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej – maksimum 25 %,
- na całości terenu - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej – maksimum 30 %,
- na całości terenu - w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- mieszkaniowej – minimum 0, maksimum 0,9,
- usługowej i usługowo-mieszkaniowej – minimum 0, maksimum 1,2,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- w zabudowie mieszkaniowej – minimum 40 %,
- w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

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

e) dachy, z zastrzeżeniem **§ 6 ust. 1 pkt 2 lit b**:

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z **§ 22 ust. 1 oraz § 23**;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z **§ 21 ust. 1**.

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

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN** przeznaczona się pod **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** 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 20 %,

b) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,9,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %,

d) wysokość budynków:

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

e) dachy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2 lit b:

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

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 22 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną zgodnie z § 21 ust. 1.

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).

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDG** przeznacza się pod **teren drogi głównej** wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, w powiązaniu z zagospodarowaniem ulicy Zabłudowskiej (poza granicami planu).

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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDL** przeznacza się pod **teren drogi lokalnej** wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, w powiązaniu z zagospodarowaniem ulicy Stoczni Gdańskiej (poza granicami planu).

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

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **7KDD** i **8KDD** przeznacza się pod **tereny dróg dojazdowych** wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. 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

§ 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.

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Zabłudowskiej i Doliny Stawów przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXIII/898/22 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2022 r.

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

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby opracowania planu obejmującego przedmiotowy obszar. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu m. in. sporządzanie pozostałych planów miejscowych w granicach miasta. Przeprowadzona weryfikacja wykazała konieczność realizacji tego opracowania planistycznego.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 4,03 ha położony pomiędzy ulicami: Doliną Stawów, Stoczni Gdańskiej i Zabłudowską, północną granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta), uchwalonego uchwałą Nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2012 r. oraz południową granicą działki nr ewid. gr. 266/11. Obszar objęty projektem planu to teren częściowo zagospodarowany, głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą oraz w niewielkim stopniu zabudową usługową.

Potrzeba sporządzenia planu wynika przede wszystkim z konieczności określenia zasad kształtowania zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz układu komunikacyjnego, z uwagi na podejmowane działania inwestorów na tym obszarze zmierzające do uzyskania w trybie decyzji o warunkach zabudowy możliwości lokalizacji budynków o gabarytach i intensywności nieodpowiednich do charakteru osiedla.

Teren opracowania wymaga określenia spójnych zasad zagospodarowania terenów uwzględniając położenie w zewnętrznym obszarze miasta, charakteryzującym się układem przestrzennym typowym dla terenów podmiejskich, o niskiej intensywności zabudowy i wysokich walorach krajobrazowych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także określenia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Główne założenia planu to utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze z dopuszczeniem usług oraz przeznaczenie terenów w bliskim sąsiedztwie ul. Zabłudowskiej pod funkcję usługową (teren o symbolu 1U).

Dodatkowo na terenie 3MN-U w ramach przeznaczenia uzupełniającego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” dopuszczono zabudowę mieszkaniową w formie szeregowej, z uwagi na wydaną decyzję o warunkach zabudowy na tym terenie.

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. Maksymalną wysokość zabudowy, w zależności rodzaju dachu, ustalono od 8 do 10 m w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo-mieszkaniowej i do 12 m na terenie zabudowy usługowej. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi od 30% w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej i do 40% w zabudowie mieszkaniowej. Maksymalną powierzchnię zabudowy określono od 30 % w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej do 40% w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej. Równocześnie w projekcie planu uwzględniono wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, **obszar wspomagający system przyrodniczy** na terenie 4MN poprzez zmniejszenie powierzchni zabudowy (20%) oraz zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej (50%). Ponadto uwzględniono uwarunkowanie wynikające z opracowania ekofizjograficznego, tj. **części terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych** (oznaczone na rysunku planu). Na wskazanych terenach ustalono zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody oraz zakazano lokalizacji kondygnacji podziemnych.

Obsługę komunikacyjną terenu zapewniono istniejącymi ulicami - drogami publicznymi oznaczonymi w planie symbolami: 5KDG (ul. Zabłudowska) i 6KDL (ul. Stoczni Gdańskiej) znajdującymi się częściowo poza granicami planu oraz 7KDD (ul. Dolina Stawów) i 8KDD (ul. Potokowa). Ulice te zapewniają 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.

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 wskazany do objęcia projektem planu został podzielony na 2 kategorie terenów:

1) Przeważającą, centralną częścią obszaru opracowania stanowi teren oznaczony jako **MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**. Funkcją podstawową na tym obszarze jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem m. in. zabudowy usługowej. W południowej części ww. wydzielenia, na fragmencie oznaczonym jako **obszar wspomagający system przyrodniczy**, zapewniono uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikającego w obszary zurbanizowane.

2) Teren w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Zabłudowskiej oznaczono w studium symbolem **AG – tereny aktywności gospodarczej**. Funkcją podstawową w zakresie tego terenu jest zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa, usługowa z zakresu usług rynkowych oraz zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, z dopuszczeniem zabudowy usługowej służącej realizacji celów publicznych.

Projekt przedmiotowego planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W wyznaczonym terminie – do 20 stycznia 2022 r. do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Cztery wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia.