

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku  
w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia**

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.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia 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., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 15,5 ha, ograniczony ulicami: Wiewiórczą, Żurawią, działką nr ewid. gr. 764/6 (obr. 21), ulicami: Jacka Kuronia, Adama Mickiewicza oraz działkami nr ewid. gr.: 762/63, 762/62, 762/56, 762/38, 762/71, 762/68, 762/23, 762/96, 762/97, 762/98, 762/95, 762/92, 762/89 i 760/12 (obr. 21).

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, 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 ogólnomiejscowej** – 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 m<sup>2</sup>;

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz. 572, 1463, 1688.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 7) **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, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 8) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 13) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 15) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 16) **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;
- 17) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 18) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;
- 4) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 6, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

- c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
  - d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - g) wiatrolapów i przedsiónek o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - h) parterowych portierni o powierzchni nieprzekraczającej 25 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości maksimum 4 m;
- 5) zasady rozrządu infrastruktury technicznej;
- 6) strefa ochronna od terenu zamkniętego.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: infrastruktury technicznej, drzew wskazanych do zachowania.

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

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

- 1) **U** – teren usług, w tym z zakresu, o którym mowa w pkt 2;
- 2) **UZ** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, która może być uzupełniona **klasą przeznaczenia uzupełniającego** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz **wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami § 18.

## DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU Rozdział 1.

### Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

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 kolorystykę ścian budynków:
  - a) maksimum 3 kolory na jednej elewacji,

- b) w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
  - c) z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług oświaty;
- 2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty;
- 3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

#### **2. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:**

- 1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków - z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych bez ograniczeń.

**3. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, 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 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 10**;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania;
- 4) 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;
- 5) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
  - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
  - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
  - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

**2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. klonów, lip, dębów, kasztanowców, jesionów, olsz czarnych, brzozy, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew, o których mowa w **ust. 2**, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

**§ 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 na terenie usług zdrowia i pomocy społecznej o symbolu **1UZ** – jak dla terenów szpitali w mieście.

2. Na terenach o symbolach: **1U, 2U, 3U** 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 nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami 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 droga publiczna **1KDD**.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej, o której mowa w **ust. 1**:

1) ustala się jej 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) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),

d) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,

e) stojaków na rowery;

3) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**.

### **Rozdział 5.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 obiektów naturalnych, budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 196 m n.p.m.**

**§ 17. 1.** Na terenie objętym planem ustala się strefę ochronną od terenu zamkniętego (poza granicami planu), oznaczoną graficznie na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków o wysokości przekraczającej wysokość 13,0 m.

3. Pozostałe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług kultu religijnego - krematoria;
- 3) teren usług rzemieślniczych takich jak:
  - a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,
  - b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków);
- 4) teren obsługi produktów naftowych;
- 5) teren gospodarowania odpadami – z wyłączeniem spalarni odpadów na terenie 1UZ;
- 6) teren magazynu gazu.

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

- 1) garaży typu „blaszak”;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych - z zastrzeżeniem obiektów wymienionych w § 13 ust. 2 pkt 2;
- 3) obiektów budowlanych oraz ich rozbudowę, sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

**§ 20. 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.

#### § 21. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
    - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków:
      - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
      - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
    - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
  - 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej przy ul. Żurawiej 12 (poza granicami planu);
  - 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ul. Adama Mickiewicza 103 (w granicach planu);
  - 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia;
  - 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.
2. Nie ustala się tras przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi.

§ 22. 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

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

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) ulice układu podstawowego: Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia położone poza granicami planu,
  - b) ulice układu obsługującego: **1KDD** (Karola Modzelewskiego), Wiewiórcza i Żurawia położone poza granicami planu;
- 2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego (poza granicami planu) i wybranymi ulicami układu obsługującego.

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne drogi publicznej, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b: 1KDD** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

4. Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

- 1) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- b) handel – 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek,
  - e) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
  - f) szkoły wyższe - 10 miejsc do parkowania na 100 studentów oraz 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
  - g) opieka zdrowotna – 8 miejsc do parkowania na 10 łóżek lub 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) usługi inne niż wymienione w pkt 1 – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

§ 25. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej w zabudowie usługowej – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 26. 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.

**§ 27. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się:
  - a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,



b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. 1KDD (K. Modzelewskiego), J. Kuronia, A. Mickiewicza, 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.

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

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 1KDD (K. Modzelewskiego), A. Mickiewicza, J. Kuronia, Żurawiej 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.

#### **§ 29. 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 10,

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

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. 1KDD (K. Modzelewskiego), A. Mickiewicza, J. Kuronia, Żurawiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

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

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

a) przetwarzania energii elektrycznej,

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

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy J. Kuronia, Żurawiej oraz z innych istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiadujących ulicach,

e) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych parowych zlokalizowanych poza granicami planu;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

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

1) ustala się:

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

- b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach A. Mickiewicza, J. Kuronia, Żurawia 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.

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

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3, RPZ-5, RPZ-11, RPZ-4 głównych systemów zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wnetrzowych Nr 169, 1518, 1789 zlokalizowanych na obszarze objętym planem i stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.**

### **§ 33. 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.
2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

## **Rozdział 10.**

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

§ 34. 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**

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

- 1) podstawową - **teren usług** wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami oraz zielenią urządzoną;
- 2) wykluczoną - **zgodnie z § 18.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli, przy czym powierzchnia lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>.

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:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum – 0, maksimum – 3,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,
- d) wysokość zabudowy:
  - budynki – maksimum 18 m,
  - budowle – maksimum 10 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 24 i § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 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. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową - **teren usług** wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami oraz zielenią urządzoną;
- 2) wykluczoną - **zgodnie z § 18**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli, przy czym powierzchnia lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>.

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

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum – 0, maksimum – 3,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,
- d) wysokość zabudowy:
  - budynki – maksimum 18 m,
  - budowle – maksimum 10 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 24 i § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 1.

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).

§ 37. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3U** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawową - **teren usług** wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami oraz zielenią urządzoną;
- 2) wykluczoną - **zgodnie z § 18**.

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

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:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum - 0, maksimum - 4,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 30 m,

- budowle – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 24 i § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 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).

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

1) podstawową – **teren usług zdrowia i pomocy społecznej** wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami oraz zielenią urządzoną;

2) uzupełniające – **teren usług** lub **teren spalarni odpadów** wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami oraz zielenią urządzoną;

3) wykluczoną - **zgodnie z § 18.**

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

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

4. Teren, o którym mowa w **ust. 1** znajduje się częściowo w strefie ochronnej od terenu zamkniętego (poza granicami planu) oznaczonej graficznie na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 45 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum – 0, maksimum – 3,15,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 23 m, przy czym budynki lokalizowane w strefie ochronnej od terenu zamkniętego, o której mowa w § 17 **ust. 2** – maksimum 13 m,

- budowle – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 24 i § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 1.

6. Na terenie spalarni odpadów, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**:

1) ustala się gospodarowanie odpadami wyłącznie w obiektach zamkniętych, z **uwzględnieniem § 19 pkt 3**;

2) zakazuje się spalania odpadów komunalnych.

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

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

- 1) podstawową – **teren drogi dojazdowej**;
- 2) uzupełniającą – zieleń urządzona i infrastruktura techniczna.

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

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

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

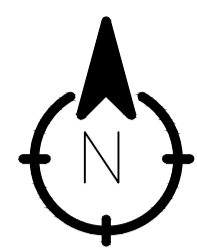
**§ 41.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXIX/295/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 18 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku (w rejonie ulic Wiewiórczej i Niedźwiedziej).

**§ 42.** 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 OSIEDLA DOJLIDY W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC ADAMA MICKIEWICZA I JACKA KURONIA

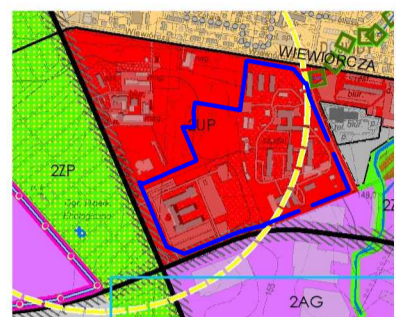


0 20 40 60 80 100m

SKALA 1: 1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH  
Źródło mapy ewidencyjnej: Urząd Miejski w Białymstoku, Departament Geodezji ul. Słonimska 2/2, 15-028 Białystok

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU  
UJEDNOLICONY RYSUNEK UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XII/165/19  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK Z DNIA 18 CZERWCA 2019 R.  
ZMIENIONY UCHWAŁĄ NR LXVII/1079/23  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK Z DNIA 18 GRUDNIA 2023 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1: 20 000

0 500 1 000 2 000 m

## ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

**1ZP** Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu  
(1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)

Podstawowe przestrzenie publiczne

Miejsca centralne

### OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

MN Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności

UP Tereny usług publicznych

AG Tereny aktywności gospodarczej

### OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW

ZP Tereny zieleni urządzonej

### OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

Łączniki systemu przyrodniczego

Układ hydrograficzny

## ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

GP - ulice główne ruchu przyspieszonego

G - ulice główne

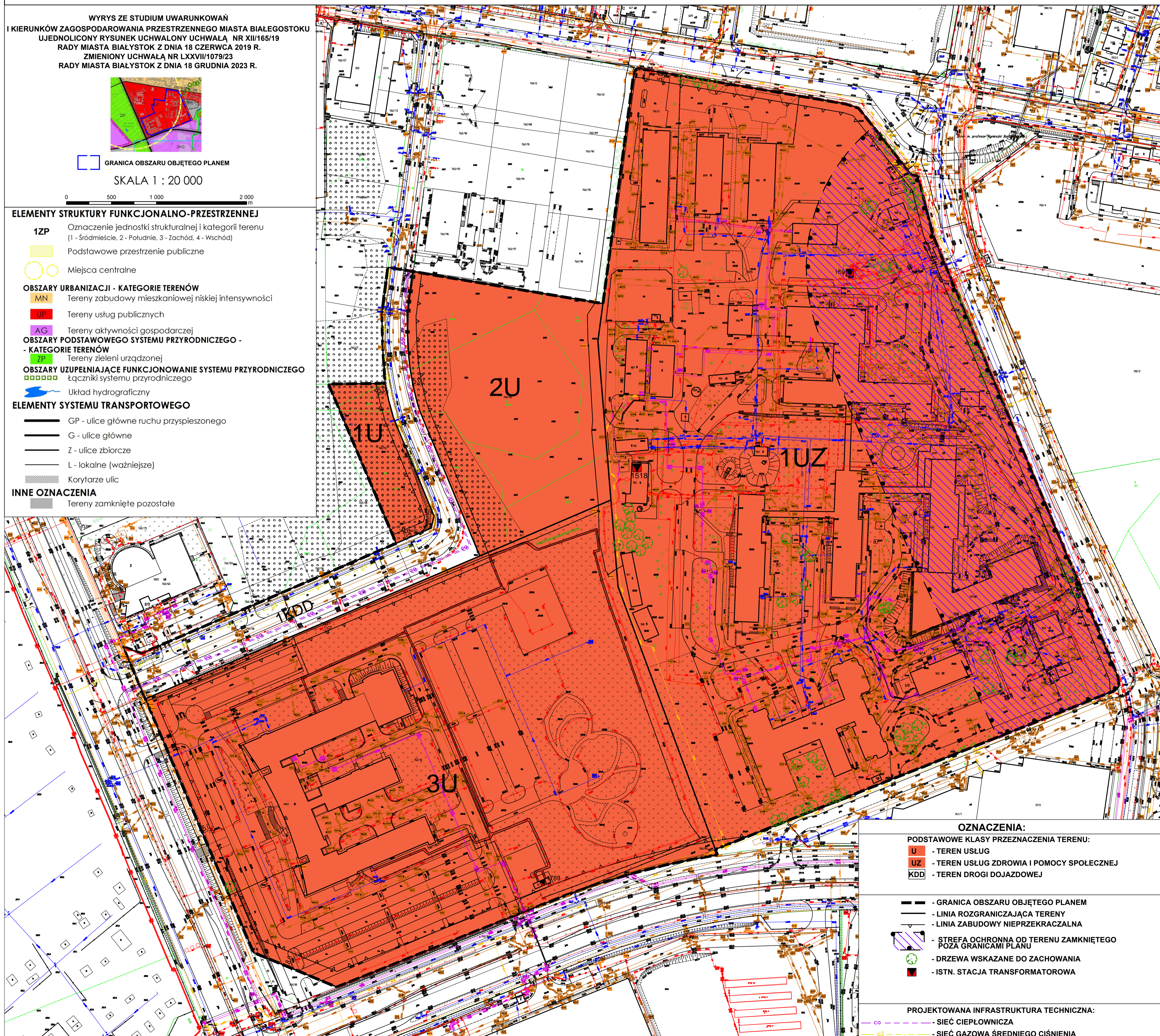
Z - ulice zbiorcze

L - lokalne (ważniejsze)

Korytarze ulic

## INNE OZNACZENIA

Tereny zamknięte pozostałe



## OZNACZENIA:

### PODSTAWOWE KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:

- U - TEREN USŁUG
- UZ - TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY

- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNA

- STREFA OCHRONNA OD TERENU ZAMKNIĘTEGO POZA GRANICAMI PLANU

- DRZEWA WSKAZANE DO ZACHOWANIA

- ISTN. STACJA TRANSFORMATOROWA

### PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

CO - SIEĆ CIEPŁOWNICZA

GS - SIEĆ GAZOWA ŚRĘDNIEGO CIŚNIENIA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2024 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2024 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji 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 ..... 2024 r.

Zalacznik4.xml



**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

## 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia przystąpiono na podstawie uchwały Nr LIV/778/22 Rady Miasta Białystok z dnia 23 maja 2022 r.

Przedmiotowy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku (w rejonie ulic Wiewiórczej i Niedźwiedziej), uchwalonego uchwałą Nr XXIX/295/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 18 czerwca 2012 r.

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby aktualizacji planu obejmującego przedmiotowy obszar. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu m.in. weryfikację obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne. Przeprowadzona weryfikacja wykazała zasadność aktualizacji tego opracowania planistycznego. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni ok. 15,5 ha ograniczony ulicami: Wiewiórczą, Żurawią, działką nr ewid. gr. 764/6 (obr. 21), ulicami: Jacka Kuronia, Adama Mickiewicza oraz działkami nr ewid. gr.: 762/63, 762/62, 762/56, 762/38, 762/71, 762/68, 762/23, 762/96, 762/97, 762/98, 762/95, 762/92, 762/89 i 760/12 (obr. 21), który jest w większości zainwestowany i zagospodarowany zabudową usługową (budynki Sądu Rejonowego i Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego).

Potrzeba sporządzenia zmiany ustaleń obowiązującego planu wynikała z wniosku Prezesa Sądu Rejonowego w Białymstoku, który planuje rozbudowę budynku Sądu zlokalizowanego na nieruchomości położonej przy ul. Mickiewicza 103 w Białymstoku na terenie oznaczonym na rysunku obowiązującego planu symbolem 6USP. Rozbudowa planowana jest w kierunku zlokalizowanego na przedmiotowej nieruchomości nieużytkowanego lądowiska dla helikopterów, jednak ograniczenia wysokości zabudowy w rejonie lądowiska uniemożliwiają realizację zamierzenia inwestycyjnego. Z uwagi na zadeklarowany przez wnioskodawcę brak potrzeby korzystania z lądowiska uzasadniona jest rezygnacja z ustaleń planistycznych związanych z lądowiskiem, co umożliwi realizację planowanej inwestycji. Powyższa zmiana spowoduje likwidację związanych z lądowiskiem ograniczeń wysokości zabudowy na nieruchomości Sądu i nieruchomościach sąsiednich.

W przedmiotowym projekcie planu utrzymano przeznaczenie terenów, zweryfikowano wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów oraz uzupełniono ustalenia wynikające z obecnie obowiązujących przepisów. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów objętych projektem planu ustalono maksymalne powierzchnie zabudowy w przedziale od 40 % do 50 % oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną w przedziale od 10 % do 25 %. Maksymalną wysokość budynków ustalono z uwzględnieniem ustaleń planu obowiązującego i wysokości budynków istniejących – do 30 m od strony ul. Mickiewicza, do 23 m od ul. Wiewiórczej i Jacka Kuronia, do 18 m od ul. Karola Modzelewskiego oraz do 13 m od ul. Żurawiej.

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 terenu przeznaczonego pod drogę publiczną 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., zmienionym uchwałą Nr

LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar objęty projektem planu oznaczony został jako: 2UP – Tereny usług publicznych. Na tym terenie funkcja podstawowa to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe) o znaczeniu ponadlokalnym. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, w tym handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, turystyki i innych towarzyszących funkcji podstawowej, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

W rejonie ulic: A. Mickiewicza, J. Kuronia i Wiewiórczej dodatkowo wyznaczono miejsce centralne „biegun południowy”. Ośrodek „biegun południowy” będzie drugim, po centrum śródmiejskim, w hierarchii miasta miejscem centralnym, stanowiącym kontynuację i uzupełnienie centrum śródmiejskiego.

W kształtowaniu miejsca centralnego „biegun południowy” istotne będzie tworzenie zabudowy o wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych, ukształtowanie w jego obrębie indywidualnych przestrzeni publicznych, lokalizowanie na obszarze ośrodka funkcji sprzyjających integracji społecznej.

Przyjmuje się następujące założenia oraz kierunki działań i zmian: planowanie układu urbanistycznego ośrodka w rejonie skrzyżowania ulic: A. Mickiewicza i J. Kuronia, kształtowanie ośrodka w oparciu o główną oś urbanistyczną, którą wyznacza ulica A. Mickiewicza, łącząca obszar ośrodka z centrum śródmiejskim, kształtowanie nowej zabudowy wzdłuż ulic, skrzyżowań ulic oraz ciągów zieleni, w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną, podkreślającą charakter miejsca, w tym poprzez wysokiej jakości rozwiązania architektoniczne i materiałowe, lokalizację obiektów usługowych służących funkcjom o charakterze ogólnomiejskim, regionalnym, docelowo metropolitalnym i krajowym, z zakresu administracji, nauki, edukacji, wymiaru sprawiedliwości, służby zdrowia, obsługi gospodarki i ludności, zarządzania, zamieszkania zbiorowego (akademik, hotel), gastronomii, handlu oraz kultury; indywidualne aranżowanie przestrzeni ulic A. Mickiewicza, J. Kuronia oraz Wiewiórczej.

**Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.**

Do projektu przedmiotowego planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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 wymagań 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 dyskusji publicznej. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 11094 z póź. zmianami).

Na podstawie art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do dnia 29 lipca 2022 r. do projektu planu wpłynęły 4 wnioski od instytucji, niepodlegające formalnemu rozpatrzeniu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał niezbędne opinie oraz uzgodnienia i został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 stycznia do 13 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie do dnia 27 lutego 2024 r. nie wpłynęły uwagi.

W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia.

#### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Przedmiotowy plan miejscowy po zrealizowaniu (po około 10 latach) może przynieść dodatni bilans finansowy ok. 30 953 237 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia”. Nie przewiduje się wydatków z tytułu realizacji planu, a wpływy mogą zapewnić opłaty planistyczne oraz nowe podatki od nieruchomości i czynności cywilnoprawnych.