

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne
w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) - etap II**

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.¹⁾) 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.²⁾), 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 Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) - etap II nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) - etap II, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 25,34 ha, położony na osiedlu Dojlidy Górne w Białymstoku pomiędzy ulicami: Fiołkową, Zalesie, Zabłudowską oraz doliną cieku spod Zagórek.

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;

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

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

- 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 zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku mieszkalnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 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) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 15) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejscowej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 18) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 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) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7 i 8, z odstępstwem dla następujących wyjątków i z zastrzeżeniem § 21:
 - 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 oraz na maksimum 30 % powierzchni,
 - 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,
 - e) urządzeń i pochylni dla osób z niepełnosprawnościami, 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 przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą;
- 5) strefa ochronna od granic cmentarza (położonego poza granicami planu);
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

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

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

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

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

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

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

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu, z możliwością remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
 - b) stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym, w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
 - a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji:
 - budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej innej niż wolno stojąca, w obrębie jednego zamierzenia budowlanego,
 - b) kolorystykę ścian budynków:
 - maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,
 - c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;
- 2) dopuszcza się:
 - a) w przypadku budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich,
 - b) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty.

3. 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, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 21.

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Kształtowanie krajobrazu

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew i naturalnych kompleksów zieleni wysokiej w zagospodarowanie zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 13;

- 4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 5) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych,
 - d) z zachowaniem istniejącego cieką na terenie 2KD-Z w formie otwartej wraz z jego biologiczną obudową.

2. W zakresie zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego:

- 1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojazdów, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych, nie dotyczy terenów wymienionych w § 12 ust. 1;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

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

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: od 2.1MN do 2.5MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: od 1.1U,MN do 1.7U,MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, **z zastrzeżeniem pkt 3**;
- 3) w przypadku realizacji usług:
 - a) oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) opieki społecznej - jak dla budynków domów opieki społecznej.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 11. 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 odpowiednio wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne.

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) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
 - d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 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 transportowego oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;
- 3) zakazuje się:
- a) budowy budynków,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 2**.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 14. 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

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

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

- 1) obiektów obsługi komunikacji – z zastrzeżeniem ust. 2, takich jak:
 - a) stacje paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacje obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
 - c) warsztaty: samochodowe, mechaniczne, wulkanizacyjne i naprawcze;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich – z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielnarni zwłok;
- 4) działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów (m.in. punktów skupu odpadów w tym złomu oraz przetwarzania odpadów, w tym kruszarek);
- 5) garaży typu „blaszak”;
- 6) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 12 ust. 2 pkt 2**.

2. Ustalenie zawarte w ust. 1 pkt 1 i 2 nie dotyczy terenów o symbolach: **1.1U,MN, 1.2U,MN, 1.3U,MN, 1.4U,MN** oraz istniejących usług na terenach: **2.1MN, 2.4MN i 2.5MN**.

§ 17. 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.

§ 18. 1. Ustala się strefę ochronną na obszarze o szerokości 150 m od granicy cmentarza położonego poza granicami planu, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) dopuszcza się
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności, jeżeli wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej,
 - b) zmianę szerokości strefy ochronnej i zasad lokalizacji obiektów, jeżeli obowiązujące przepisy odrębne stanowią inaczej.

§ 19. 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 dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowaną przy skrzyżowaniu ul. Stoczni Gdańskiej i Skowronkowej (poza granicami planu);

- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez projektowaną syrenę alarmową o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowaną w rejonie ul. Zabłudowskiej 50 (poza granicami opracowania);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Św. Jana Chrzciciela;
- 5) trasy przewozu substancji i ładunków niebezpiecznych - ulicą Zabłudowską;
- 6) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KD-G** (ul. Zabłudowska), **2KD-Z**, **3KD-L** (ul. Jastrzębia), **4KD-D**, **5KD-D** (ul. Ordynacka), **6KD-D** (ul. Sterowa) – **przeznacza się pod drogi publiczne** wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **7KDW** (ul. Masztowa), **8KDW**, **9KDW** (ul. Strumykowa), **10KDW**, **11KDW** (ul. Macierzanki), **12KDW** (ul. Mieczkowska), **13KDW** (ul. Szafranowa) – **przeznacza się pod drogi wewnętrzne** wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-G**, **2KD-Z**;
- 2) ulice układu obsługującego: **3KD-L**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**,
- 3) drogi wewnętrzne: **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**,
- 4) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) **1KD-G** – ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) **2KD-Z** – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa oraz ciek otwarty, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 5 lit. d;
- 3) **3KD-L** – ulica lokalna o przekroju 1/2 pasy ruchu;
- 4) od **4KD-D** do **6KD-D** - ulice dojazdowe o przekroju 1/2 pasy ruchu.

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

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1,0 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 miejsca 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 liczb miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.

§ 24. 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

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

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit. b-f,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu,
- f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:
 - linii elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć,
 - budowli tymczasowych,
 - innych budowli infrastruktury technicznej, pod warunkiem osłonięcia ich innymi obiektami budowlanymi, (np. mostami).

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

§ 26. 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 ul. 1KD-G (ul. Zabłudowska), 2KD-Z, 3KD-L (ul. Jastrzębia), 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, z zastrzeżeniem § 18, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach prawa wodnego.

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanych w ulicach: 1KD-G (ul. Zabłudowska), 2KD-Z, 3KD-L (ul. Jastrzębia), 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.

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 13,

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

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach: 1KD-G (ul. Zabłudowska), 2KD-Z, 3KD-L (ul. Jastrzębia), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

a) przetwarzania energii elektrycznej,

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

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych i parowych zlokalizowanych poza granicami planu oraz z projektowanych wodnych sieci ciepłowniczych w ul. 1KD-G (ul. Zabłudowska), 2KD-Z, 3KD-L (ul. Jastrzębia), a także z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

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

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

- b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: 1KD-G (ul. Zabłudowska), 2KD-Z, 3KD-L (ul. Jastrzębia), oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie gazów opałowych,
- b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 głównego systemu zasilania miasta, za pośrednictwem istniejących linii napowietrzno-kablowych i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących na terenie planu stacji transformatorowych 15/04 kV i stacji transformatorowej 15/04 kV zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania,
- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę liczby i lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich liczby oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 6 ust. 3.

§ 32. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się:

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1U,MN, 1.2U,MN, 1.3U,MN, 1.5U,MN, 1.6U,MN i 1.7U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

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

b) intensywność zabudowy:

- usługowej i usługowo-mieszkaniowej - od 0 do 1,2,
- mieszkaniowej jednorodzinnej - od 0 do 0,9,

c) teren biologicznie czynny:

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

d) wysokość budynków:

- usługowych - maksimum 10 m,
- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych z dachami symetrycznymi - maksimum 10 m,
- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych 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 od 30° do 45°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym;

2) obsługa komunikacyjna - zgodnie z § 22 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23 i § 24.

4. Na częściach terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.4U,MN przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną 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. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

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

a) powierzchnia zabudowy:

- w zabudowie usługowej - maksimum 50 %
- w zabudowie usługowo-mieszkaniowej - maksimum 45 %
- w zabudowie mieszkaniowej - maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- usługowej - od 0 do 2,0
- usługowo-mieszkaniowej - od 0 do 1,35,
- mieszkaniowej jednorodzinnej - od 0 do 0,9,

c) teren biologicznie czynny:

- w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - minimum 20 %

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- usługowych - maksimum 12 m

- mieszkalno-usługowych - maksimum 10 m,

- mieszkalnych jednorodzinnych z dachami symetrycznymi - maksimum 10 m,

- mieszkalnych jednorodzinnych 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 od 30° do 45°,

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym;

2) obsługa komunikacyjna - zgodnie z § 22 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23 i § 24.

4. Na częściach terenu, o którym mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN i 2.5MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 0,9,

c) teren biologicznie czynny - minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- z dachami symetrycznymi - maksimum 10 m,

- z dachami płaskimi - maksimum 8 m,

- gospodarczych i garaży - maksimum 5 m,

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

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym;

2) obsługa komunikacyjna - zgodnie z § 22 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

4. Na części terenu o symbolu **2.1MN** oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego, zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

- 1) Nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta);
- 2) Nr LX/719/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stawów Dojlidzkich z terenami przyległymi w Białymstoku.

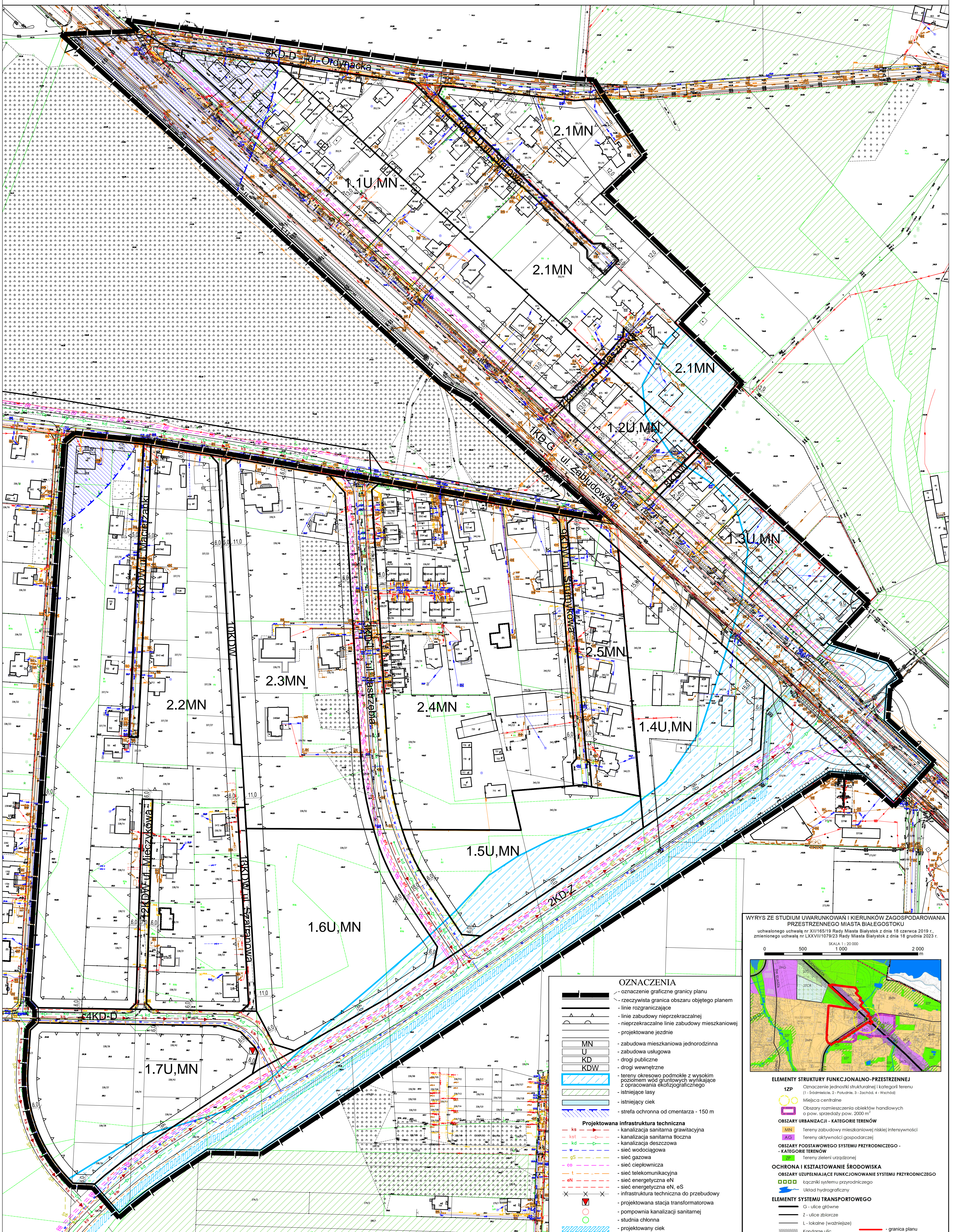
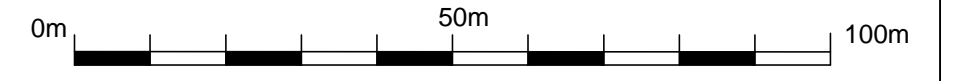
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

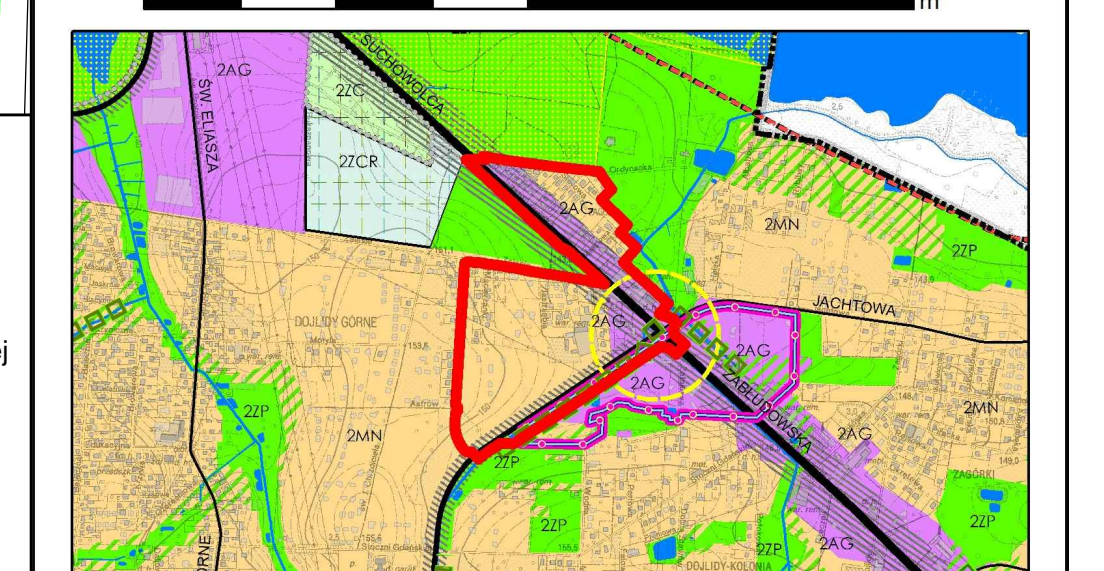
Łukasz Prokorym

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA DOJLIDY GÓRNE
 W BIAŁYMSTOKU (REJON UL. ŚW. JANA CHRZCICIELA I MOTYLEJ) - ETAP II

SKALA 1:1000



WYRS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU uchwalonego uchwałą nr XIII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą nr LXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.



- ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**
- 1ZP - Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Poludnie, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
 - Miejca centralne
 - Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m²
- OBZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**
- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
 - AG - Tereny aktywności gospodarczej
- OBZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW**
- Tereny zielonej infrastruktury
- OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA**
- OBZARY UZUPELNIĄCE FUNKCYJONALNOŚĆ SYSTEMU PRZYRODNICZEGO
 - Łączniki systemu przyrodniczego
 - Układ hydrograficzny
- ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**
- G - ulice główne
 - Z - ulice zbiorcze
 - L - lokale (ważniejsze)
 - Korytarze ulic
 - granica planu

- OZNACZENIA**
- oznaczenie granicznej granicy planu
 - rzeczywista granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające
 - linie zabudowy nieprzekraczalnej
 - nieprzekraczalna linie zabudowy mieszkaniowej
 - projektowane jezdnie
- MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
U - zabudowa usługowa
KD - drogi publiczne
KDW - drogi wewnętrzne
- tereny okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wymagające opracowania ekofizjograficznego
 - istniejące lasy
 - istniejący ciek
 - strefa ochronna od cmentarza - 150 m
- Projektowana infrastruktura techniczna**
- ks - kanalizacja sanitarna grawitacyjna
 - ksl - kanalizacja sanitarna tłoczna
 - kd - kanalizacja deszczowa
 - gd - sieć wodociągowa
 - gS - sieć gazowa
 - cp - sieć ciepłownicza
 - t - sieć telekomunikacyjna
 - eN - sieć energetyczna eN
 - eS - sieć energetyczna eN, eS
 - infrastruktura techniczna do przebudowy
 - projektowana stacja transformatorowa
 - pompiwnia kanalizacji sanitarnej
 - studnia chłonna
 - projektowany ciek

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) - etap II

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.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zwężenia projektowanej drogi 2KD-Z o co najmniej 50 % na rzecz działki 340/26;
- 2) odstąpienia od wytyczenia projektowanej drogi 2KD-Z na działce 340/26;
- 3) zwężenia drogi 2KD-Z na odcinku od ul. Zabłudowskiej do Szafranowej do szerokości 25-30 m w liniach rozgraniczających;
- 4) zwiększenia maksymalnej zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN z 40 % na 65 %;
- 5) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.4U,MN z 30 % na 35 %;
- 6) zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30 % na 10 % w przypadku zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN;
- 7) zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40 % na 30 % w przypadku zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.4U,MN;
- 8) ustalenia intensywności zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN od 0 do 2,6;
- 9) ustalenia intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.4U,MN od 0 do 1,0;
- 10) zmiany maksymalnej wysokości zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN z maksimum 10 m na maksimum 14 m;
- 11) zmiany linii zabudowy na terenie 1.4U,MN od strony ulicy 2KD-Z dla usług z 6 m na 1 m.
- 12) ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy na terenie 1.4U,MN w przedziale od 50 % do 65 %;
- 13) ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1.4U,MN w przedziale od 10 % do 30 %;
- 14) zmiany wysokości zabudowy na terenie 1.4U,MN z maksimum 12 m do maksimum 14 m.

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 Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzyciciela i Motylej) - etap II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 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.) i 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 Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXI/306/16 Rady Miasta Białystok z dnia 21 marca 2016 r.

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono m.in. ze względu na konieczność:

- określenia zasad zagospodarowania terenów, głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania,
- określenia układu komunikacyjnego z uwzględnieniem terenów zieleni wchodzących w skład wspomagającego systemu przyrodniczego miasta.

Na fragmencie objętym projektem planu obowiązują ustalenia 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stawów Dojlidzkich z terenami przyległymi w Białymstoku uchwalonego uchwałą Nr LX/719/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 sierpnia 2006 r.

Zakres określony w uchwale Nr XXI/306/16 Rady Miasta Białystok z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) obejmował obszar położony pomiędzy: ul. Zalesie, ul. Zabłudowską (na odcinku od ul. Zalesie do ul. Ks. S. Suchowolca), ul. Ordynacką, doliną ciekłu spod Zagórek, ul. Stoczni Gdańskiej oraz doliną ciekłu spod Dojlid Górnych.

Z uwagi na niezgodność zakładanych rozwiązań z obowiązującym w okresie sporządzania projektu planu Studium z 1999 r. podzielono opracowanie na etapy. Analizy obszaru wykazały zagospodarowanie istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną, w sytuacji gdy ustalenia Studium wskazywały na tereny usługowe z obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi. Teren ten został wydzielony z opracowania do dalszych analiz, a projekt planu sporządzono w granicach oznaczonych jako etap I o powierzchni ok. 46,22 ha, położony pomiędzy ulicą Zalesie, ulicą Fiołkową, doliną ciekłu spod Zagórek, ulicą Stoczni Gdańskiej oraz doliną ciekłu spod Dojlid Górnych, uchwalony uchwałą Nr IV/62/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r.

Przygotowany do uchwalenia obecnie obszar (etap II) to teren położony pomiędzy ulicami: Fiołkową, Zalesie, Zabłudowską oraz doliną ciekłu spod Zagórek. Niezbędne zmiany, uwzględniające istniejące zagospodarowanie zabudową mieszkaniową jednorodziną zostały ujęte w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r. Wobec powyższego procedura sporządzenia planu na fragmencie obszaru określonym jako etap II mogła być kontynuowana.

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

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą opracowania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Opracowanie przedmiotowego projektu planu jest zgodne z ww. analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni 25,34 ha. Przeważa tu funkcja mieszkaniowa – w formie budynków wolno stojących o niskiej intensywności w rejonie ulic Jastrzębiej i Fiołkowej oraz usługowa wzdłuż

ulicy Zabłudowskiej. Obsługę komunikacyjną terenu stanowią głównie ulice: Fiołkowa, Jastrzębia, Zalesie i Zabłudowska.

Główne założenia projektu planu to kontynuacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze (tereny o symbolach: od 2.1MN do 2.5MN) oraz usługowej z uwzględnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny o symbolach: od 1.1U,MN do 1.7U,MN).

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

W projekcie planu w wyznaczonym obszarze okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego ustalono parametry dla przyszłej zabudowy i sposób zagospodarowania uwzględniające uwarunkowania środowiskowe i sąsiedztwo istniejących cieków wodnych, zachowując równowagę pomiędzy terenami przyrodniczymi i terenami przeznaczonymi pod zabudowę.

Przewidywany w projekcie planu układ dróg zapewnia w sposób optymalny obsługę komunikacyjną obszaru, zarówno w zakresie powiązań z układem dróg miejskich, jak też w zakresie niezbędnego dostępu działek budowlanych do dróg publicznych. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają ulice istniejące oraz projektowane, w tym przedłużenie ulicy Skowronkowej oraz dojazdy wewnętrzne i służebności drogowe w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego 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 2MN (tereny do zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności) oraz w rejonie ulicy Zabłudowskiej jako 2AG (tereny aktywności gospodarczej) oraz lokalne miejsce centralne w rejonie skrzyżowania ulic Zabłudowskiej i projektowanej Skowronkowej.

Funkcje podstawowe na terenach 2MN to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Funkcje podstawowe na terenach 2AG to zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

U zbiegu ulic Skowronkowej i Zabłudowskiej wyznaczono miejsce centralne, na którym zgodnie ze Studium wskazuje się obszar stanowiący koncentrację funkcji usługowych służących lokalnej społeczności w ramach osiedla mieszkaniowego.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta ważnymi elementami identyfikacji przestrzennej będą lokalne ośrodki usługowe. Podstawę do kształtowania lokalnych ośrodków usługowych będą stanowiły istniejące zespoły obiektów o funkcjach usługowych lub ciągi usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych.

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

W opracowaniu projektu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów

ekonomicznych przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym.

Do projektu 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 wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt przedmiotowego 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 projektem planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Jednocześnie projekt wraz z prognozą 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (do dnia 20 maja 2016 r.), do projektu planu wniosków nie złożono. Wpłynęły 3 wnioski od instytucji, które nie podlegały formalnemu rozpatrzeniu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, a następnie został wyłożony w dniach od 19 października do 08 listopada 2023 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 22 listopada 2023 r.) wniesiono 21 uwag, które rozpatrzono Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 35/24 z dnia 12 stycznia 2024 r. Uwzględniono 10 uwag, a 11 uwag nie zostało uwzględnionych.

W zakresie zmian wprowadzonych w wyniku uwzględnienia uwag ponowiono procedurę uzgodnień projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie wprowadzonych zmian ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 24 stycznia do 13 lutego 2024 r. W wyznaczonym na dzień 27 lutego br. terminie wpłynęło 7 uwag. Uwagi rozpatrzono Zarządzeniem Nr 208/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 5 marca 2024 r. Uwzględniono 2 uwagi, 3 uwag nie uwzględniono i 2 uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ nie dotyczyły zakresu ponowienia czynności planistycznych.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag - numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag:

Ad. pkt 1 i 2 Ulica 2KD-Z stanowi część podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta i zapewnia powiązanie ul. Zabłudowskiej z ul. Halicką. Ulica ta stanowi podstawę do kształtowania sieci ulic obsługujących ruch lokalny. Teren, na którym jest planowana, znajduje się w dolinie rzecznej wraz z biegnącym ciekim wodnym spod Zagórek. Ze względu na swoje położenie, oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych, będzie pełniła także inne funkcje związane z podstawowym systemem przyrodniczym miasta Białegostoku w zakresie budowania jego ciągłości. Jej szerokość w liniach rozgraniczających powinna uwzględniać, poza jezdnią główną, chodnikiem i drogą dla rowerów, lokalizację istniejącego ciekim wodnego jako rowu otwartego.

W związku z powyższym i przy zachowaniu pełnego rozrządu infrastruktury technicznej, nie ma możliwości odstąpienia od realizacji ulicy 2KD-D na przedmiotowej działce, ani zmniejszenia szerokości planowanej ulicy 2KD-D w liniach rozgraniczających o połowę, zgodnie z uwagą.

Po przeanalizowaniu treści uwagi zwięźiono szerokość ulicy 2KD-D z uwzględnieniem wszystkich ww. elementów planowanej drogi.

Ad. 3 Ulica 2KD-Z stanowi część podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta, zapewnia powiązanie ul. Zabłudowskiej z ul. Halicką. Ulica ta stanowi podstawę do kształtowania sieci ulic obsługujących ruch lokalny na osiedlu Dojlidy Górne. Teren, na którym jest planowana, znajduje się w dolinie rzecznej wraz z biegnącym ciekim wodnym spod Zagórek. Ze względu na swoje położenie, oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych, będzie pełniła także inne funkcje związane z podstawowym systemem przyrodniczym miasta Białegostoku. Jej szerokość

w liniach rozgraniczających powinna uwzględniać, poza jezdnią główną, chodnikiem i drogą dla rowerów, lokalizację istniejącego cieku wodnego jako rowu otwartego.

W związku z powyższym i przy zachowaniu pełnego rozrządu infrastruktury technicznej, nie jest możliwe zmniejszenie szerokości planowanej ulicy 2KD-D w liniach rozgraniczających do 25-30 m.

Po przeanalizowaniu treści uwagi zwięzono szerokość ulicy 2KD-D z uwzględnieniem wszystkich ww. elementów planowanej drogi.

Ad. 4 W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku przedmiotowy teren oznaczono jako AG – tereny aktywności gospodarczej, na których funkcje podstawowe to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych i zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych.

W projekcie planu teren 1.4U,MN przeznaczony jest pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

Na osiedlu Dojlidy Górne przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi. Na tym terenie i w bezpośrednim jego sąsiedztwie z funkcji wymienionych w Studium jako tereny aktywności gospodarczej AG występuje jedynie zabudowa usługowa, m.in. istniejąca stacja obsługi pojazdów czy istniejące obiekty handlowe. Na tym obszarze nie występuje zabudowa produkcyjna, magazyny i składy.

Maksymalna powierzchnia zabudowy określona w projekcie planu dla zabudowy usługowej (innej niż zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej) jest zgodna z minimalną powierzchnią określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku dla tego rodzaju zabudowy w obszarze zewnętrznym – przedmieście na 35 % - 50 %. Określone w Studium wskaźniki dotyczą faktycznego przeznaczenia terenów ustalonych w planach miejscowych – a więc zabudowy usługowej i w związku z tym nie powinny zostać zwiększone do 65 %, jak dla szeroko pojętej aktywności gospodarczej.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z i po przeanalizowaniu możliwości zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej ustalono go na 50 %.

Ad. 5 W projekcie planu teren przeznaczony jest pod zabudowę 1.4U,MN przeznaczony jest pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Określone w projekcie planu parametry zabudowy mieszkaniowej są kontynuacją zapisów przyjętych dla funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności w już obowiązujących planach obowiązujących dla osiedla Dojlidy Górne, w tym na terenach bezpośrednio sąsiadujących.

Ze względu na położenie – w narożniku dróg publicznych wysokiej klasy technicznej 1KD-G ulicy Zabłudowskiej (droga klasy głównej) oraz projektowanej 2KD-Z ulicy zbiorczej i generowane przez potencjalne uciążliwości oraz uwzględniając strategiczną mapę hałasu teren ten jest predysponowany pod zabudowę usługową. Biorąc pod uwagę powyższe, nie jest zasadne zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej do minimum 30 % powierzchni działki budowlanej, zgodnie z uwagą.

Po przeanalizowaniu możliwości zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku zabudowy mieszanej (usługowo-mieszkaniowej) wskaźnik ustalono na 45 %.

Ad. 6 W projekcie planu teren 1.4U,MN przeznaczony jest pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

Na osiedlu Dojlidy Górne przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi.

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna określona w projekcie planu dla zabudowy usługowej (innej niż zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej) na 30 % jest zgodna z minimalną powierzchnią określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku dla tego rodzaju zabudowy w obszarze zewnętrznym – przedmieście na 10 - 30 %.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z i po przeanalizowaniu możliwości zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zarówno dla zabudowy usługowej, jak również usługowo-mieszkaniowej wskaźnik ustalono na 20 %.

Ad. 7 W projekcie planu teren 1.4U,MN przeznaczony jest pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Określone w projekcie planu parametry zabudowy mieszkaniowej są kontynuacją zapisów przyjętych dla funkcji mieszkaniowej o niskiej

intensywności w już obowiązujących planach dla osiedla Dojlidy Górne, w tym na terenach bezpośrednio sąsiadujących.

Ze względu na położenie – w narożniku dróg publicznych wysokiej klasy technicznej 1KD-G ulicy Zabłudowskiej (droga klasy głównej) oraz projektowanej 2KD-Z ulicy zbiorczej i generowane przez potencjalne uciążliwości oraz uwzględniając strategiczną mapę hałasu teren ten jest predysponowany pod zabudowę usługową. Biorąc pod uwagę powyższe, nie jest zasadne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej do minimum 30 % powierzchni działki budowlanej, zgodnie z uwagą.

Po przeanalizowaniu możliwości zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w przypadku zabudowy mieszanej (usługowo-mieszkaniowej) wskaźnik ustalono na 20 %.

Ad. 8 Biorąc pod uwagę zakładane w projekcie planu parametry, w tym: maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną wysokość budynków oraz dopuszczenie kondygnacji podziemnych jedynie na części terenu położonej poza terenem okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego, ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy usługowej na 2,6, zgodnie z uwagą, nie byłoby uzasadnione.

Jednakże biorąc pod uwagę narożnikowe usytuowanie przedmiotowych działek w obrębie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, w związku ze sposobem rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt. 4 i 6, zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy w przypadku zabudowy usługowej na maksimum 2,0 oraz w przypadku zabudowy usługowo-mieszkaniowej na maksimum 1,35.

Ad. 9 Biorąc pod uwagę zakładane w projekcie planu parametry, w tym: maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną wysokość budynków oraz dopuszczenie kondygnacji podziemnych jedynie na części terenu położonej poza terenem okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego, ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy mieszkaniowej na 1,0, zgodnie z uwagą, nie byłoby uzasadnione, ponieważ wskaźnik ten znacznie przekracza maksymalną możliwą do zrealizowania intensywność tego typu zabudowy.

Ad. 10 W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku wysokość zabudowy na przedmiotowym obszarze została określona na maksimum 12 m.

Studium dopuszcza ustalenie w planach miejscowych lokalizacji dominant lub zwiększenie wysokości zabudowy m.in. w rejonie skrzyżowań, o ile będzie to wynikało z przeprowadzonych analiz przestrzennych. W przedmiotowym przypadku nie ma to jednak uzasadnienia, m.in. ze względu na uwarunkowania środowiskowe oraz istniejącą i planowaną zabudowę na działkach sąsiednich. Część terenu 1.4U,MN oznaczono na rysunku planu jako okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych wynikający z opracowania ekofizjograficznego, na którym zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

Ponadto, w obowiązującym planie na terenach sąsiednich o podobnych uwarunkowaniach, w tym na terenie obejmującym przeciwległy narożnik ulic Zabłudowskiej i 2KD-Z, dla zabudowy usługowej także przyjęto wysokość maksimum 12 m. Ponadto, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzenie na tym terenie zabudowy o wysokości 14 m mogłoby skutkować konfliktami przestrzennymi i społecznymi.

Biorąc pod uwagę powyższe, zwiększenie wysokości zabudowy do maksimum 14 m na terenie 1.4U,MN, zgodnie z uwagą, nie byłoby więc uzasadnione.

Po przeanalizowaniu możliwości zwiększenia wysokości zabudowy na przedmiotowym terenie w celu uporządkowanego i harmonijnego kształtowania obudowy skrzyżowania ww. ulic ustalono wysokość dla budynków usługowych na maksimum 12 m., dla budynków mieszkalno-usługowych na maksimum 10 m.

Ad. 11 W projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-Z niezależnie od funkcji budynku, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, jak również zabudowy usługowej i mieszanej. Zostały one ustalone w ten sposób na wszystkich terenach położonych wzdłuż nowo projektowanej ulicy 2KD-Z. Ma to na celu wytworzenie ładu przestrzennego i uporządkowanej obudowy ważnej w skali miasta przestrzeni publicznej. Różnicowanie odległości, w jakiej mogą być lokalizowane budynki, aż o 5 m, nie byłoby uzasadnione.

Po przeanalizowaniu treści uwagi zwięźiono szerokość ulicy 2KD-D z uwzględnieniem wszystkich ww. elementów planowanej drogi, jednak z utrzymaniem ustalonej odległości 6 m od projektowanej linii rozgraniczającej.

Ad. 12 Uwaga była już analizowana na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 19 października do 08 listopada 2023 r. i została nieuwzględniona w odniesieniu do zabudowy usługowej zarządzeniem Nr 35/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 stycznia 2024 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi. W uzasadnieniu wskazano, że biorąc pod uwagę położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej został zwiększony z maksimum 40 % do maksimum 50 %, a dla usługowo-mieszkaniowej z maksimum 40 % do maksimum 45 %.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (Rozdział 2 pkt 2.4.2. część Kierunki) maksymalną powierzchnię zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności w granicach działki budowlanej na obszarze zewnętrznym – przedmieście określono na 25 % - 35 %, co również uwzględniają ustalenia projektu planu.

Wskaźnik powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie był przedmiotem wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Ad. 13 Uwaga była już analizowana na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 19 października do 08 listopada 2023 r. i została nieuwzględniona w odniesieniu do zabudowy usługowej zarządzeniem Nr 35/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 stycznia 2024 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi. W uzasadnieniu wskazano, że biorąc pod uwagę położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej obniżono, zarówno dla zabudowy usługowej, jak również usługowo-mieszkaniowej, do minimum 20 %, co mieści się w określonym w Studium przedziale od 10 % do 30 %.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (Rozdział 2 pkt 2.4.2. część Kierunki) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej na obszarze zewnętrznym – przedmieście dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności określono na 30 % - 45 %, co również uwzględniają ustalenia projektu planu.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie był przedmiotem wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Ad. 14 Uwaga była już analizowana na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 19 października do 08 listopada 2023 r. i została nieuwzględniona w odniesieniu do zabudowy usługowej zarządzeniem Nr 35/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 stycznia 2024 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi. W uzasadnieniu wskazano, że uwzględniając położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, wysokość zabudowy może zostać zwiększona. W aktualnej wersji projektu planu wysokość zabudowy usługowej, predysponowanej do lokalizacji na tym terenie, w ramach tzw. miejsca centralnego, zwiększono więc z maksimum 10 m do maksimum 12 m, a wysokość budynków mieszkalno-usługowych ustalono na maksimum 10 m, niezależnie od formy dachu.

Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie była przedmiotem wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi złożone w trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dotyczące:

- 1) zmiany linii zabudowy dla usług od strony linii rozgraniczającej ulicy 2KD-Z z 6 m na 1 m;
- 2) zwężenia drogi 2KD-Z na odcinku od ul. Zabłudowskiej do Szafranowej do szerokości 25 m w liniach rozgraniczających.

Przyjęto następującą argumentację uwag uznanych za bezprzedmiotowe:

Ad. 1 Uwaga była już analizowana na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 19 października do 08 listopada 2023 r. i została nieuwzględniona zarządzeniem Nr 35/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 stycznia 2024 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi.

Odległość linii zabudowy dla usług od strony linii rozgraniczającej ulicy 2KD-Z nie była przedmiotem ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, została jedynie przesunięta odpowiednio w związku z zawężeniem projektowanej ulicy 2KD-Z, lecz z utrzymaniem ustalonej wcześniej odległości 6 m od projektowanej linii rozgraniczającej.

Należy również zaznaczyć, że linie zabudowy nieprzekraczalne są ustaleniami obowiązującymi, zgodnie z § 4 ust. 4 projektu planu, z odstępstwem dla wyjątków takich jak m.in.:

- elementy zewnętrzne budynków takie jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy,

- urządzenia i pochylnie dla osób z niepełnosprawnościami, schody zewnętrzne, rampy i podesty – o szerokości maksimum 3,0 m,

- klatki schodowe i windy o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego,

- wiatrołapy i przedsionki o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, przy czym wszystkie ww. elementy nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą.

Ponadto, zabudowa wolno stojąca realizowana na obszarze zewnętrznym – przedmieście z założenia ma inny charakter niż zabudowa pierzejowa w centrum śródmiejskim, stanowiąca zwartą obudowę ulic i lokalizowana w niewielkiej odległości lub w linii rozgraniczającej ulicy.

Ad. 2 Uwaga dotycząca zwężenia drogi 2KD-Z była już analizowana na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 19 października do 08 listopada 2023 r. i została nieuwzględniona zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 35/24 z dnia 12 stycznia 2024 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi. W uzasadnieniu wskazano możliwość zawężenia przedmiotowej projektowanej drogi na odcinku od ul. Zabłudowskiej do Szafranowej, co zostało uwzględnione w wyłożonym obecnie projekcie planu (szerokość w liniach rozgraniczających zmniejszono o około 8 m).

Dalsze zawężenie drogi do wnioskowanej szerokości 25 m uniemożliwiłoby realizację w jej liniach rozgraniczających pełnego rozrządu infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem w przekroju ulicy drogi rowerowej oraz zachowania istniejącego ciek w formie otwartej.

Projektowana droga 2KD-Z ma nie tylko zapewnić obsługę komunikacyjną przyległych terenów i prowadzenie systemów infrastruktury, lecz również wraz z przyległą powierzchnią biologicznie czynną, spowalniać odpływ powierzchniowy i poprawiać bilans wodny zlewni. Ciek otwarty w przekroju drogi będzie pełnić jednocześnie rolę migracyjną dla drobnych zwierząt, stanowiąc lokalny korytarz ekologiczny.

Uwzględniono uwagi dotyczące: zwężenia projektowanych dróg oraz pozostawienia ich jako drogi wewnętrzne (ul. Strumykowa i ul. Szafranowa) oraz zwężenia projektowanej drogi 2KD-Z, korekty parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu 1.4U,MN w odniesieniu do zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej oraz formy dachu, a także odstąpienia od projektowania na działkach prywatnych placu do zawracania kończącego ulicę Szafranową.

Przyjęcie uwag dotyczących odstąpienia od projektowania na działkach prywatnych placu do zawracania kończącego ulicę Szafranową, złożonych w trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu było możliwe ze względów merytorycznych i nie stanowiło istotnych zmian w projekcie. Przedmiotowe uwagi, a następnie wprowadzone zmiany dotyczyły wyłącznie terenów wnioskodawców, a ich uwzględnienie nie naruszało interesów osób trzecich i nie wymagało ponownego wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzyciela i Motylej) - etap II, bilans jest ujemny i po około 10 latach może wynieść około - 15 951 160,90 zł /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzyciela i Motylej) - etap II”. Zakłada się, że główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok (około - 38 127 629,90 zł) związane będą z realizacją układu drogowego, tj. budową nawierzchni dróg publicznych i infrastruktury (kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej oraz oświetlenia), wraz z wykupem niezbędnych terenów.

Lista nieuwzględnionych uwag:

- 1) zwężenie projektowanej drogi 2KD-Z o co najmniej 50 % na rzecz działki 340/26;
- 2) odstąpienie od wytyczenia projektowanej drogi 2KD-Z na działce 340/26;
- 3) zwężenie drogi 2KD-Z na odcinku od ul. Zabłudowskiej do Szafranowej do szerokości 25-30 m w liniach rozgraniczających;

- 4) zwiększenie maksymalnej zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN z 40 % na 65 %;
- 5) zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.4U,MN z 30 % na 35 %;
- 6) zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30 % na 10 % w przypadku zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN;
- 7) zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40 % na 30 % w przypadku zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.4U,MN;
- 8) ustalenie intensywności zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN od 0 do 2,6;
- 9) ustalenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.4U,MN od 0 do 1,0;
- 10) zmiana maksymalnej wysokości zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN z maksimum 10 m na maksimum 14 m;
- 11) zmiana linii zabudowy na terenie 1.4U,MN od strony ulicy 2KD-Z dla usług z 6 m na 1 m.
- 12) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na terenie 1.4U,MN w przedziale od 50 % do 65 %;
- 13) ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1.4U,MN w przedziale od 10 % do 30 %;
- 14) zmiana wysokości zabudowy na terenie 1.4U,MN z maksimum 12 m do maksimum 14 m.