

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2022 r.

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

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

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

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

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

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 11,5 ha położony pomiędzy ulicami: Konstantego Ciołkowskiego, Nowowarszawską, Baranowicką i Ciesielską oraz działką nr ew. 907/2.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

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

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

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846 i poz. 2185

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz, występów dachowych, wiat;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe 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 Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 12) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 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) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 16) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego, w tym np.: krawiec, szewc, introligator, jubiler;
- 17) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć budynki, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową tj. seryjną;
- 18) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 19) 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;
- 20) źródłach ciepła – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

- a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy budynków istniejących wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) przebudowy budynków istniejących wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą
 - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - h) parterowych portierni o powierzchni nieprzekraczającej 25 m² i maksymalnej wysokości maksimum 4 m - na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną,
 - i) stacji transformatorowych;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, ogólnodostępnych ciągów rowerowych, ciągów pieszych oraz budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i budynków niezabytkowych objętych ochroną.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 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**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 3) **UC** - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) **P** - teren zabudowy produkcyjnej;
- 5) **KD** - teren dróg publicznych.

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

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określone ustaleniami planu, z możliwością wyłącznie remontu i przebudowy;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się stosowanie dachów o geometrii i nachyleniu połąci nawiązującej do budynku istniejącego w przypadku jego rozbudowy lub nadbudowy;

3) ustala się kolorystykę:

a) ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,

b) pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości.

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 10;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

§ 9. 1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenie o symbolu 1U,MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

3. Na terenach o symbolach: 2U, 3.1P,U,UC, 3.2P,U,UC oraz na terenach dróg publicznych i wewnętrznych – dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie ustala się.

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

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 12. 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. W skład przestrzeni publicznych wchodzi teren dróg publicznych.

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

1) dopuszcza się:

- a) lokalizację elementów oznakowania SIMB oraz obiektów małej architektury,
- b) lokalizację następujących obiektów związanych bezpośrednio z obsługą komunikacji zbiorowej:
 - wiat przystanków autobusowych,
 - kiosków - wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku,
- c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających ulicy,
- e) lokalizację urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z drogami, w tym tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 1.

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

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

§ 17. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

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

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

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

- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
 - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych (obustronnie od osi linii):
 - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m,
 - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych:
 - dla przewodów izolowanych - 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych - 7 m.

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

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

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

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków:
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z projektowanych studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Dojlidy Fabryczne 24 oraz przy ul. Warmińskiej 55 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ul. K. Ciołkowskiego;
- 5) drogi przewozu substancji niebezpiecznych – ul. K. Ciołkowskiego;
- 6) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-GP (ul. K. Ciołkowskiego), 2KD-G (ul. Nowowarszawska), 3KD-L (ul. Baranowicka), 4KD-D (ul. Ciesielska), 5KD-D przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-GP, 2KD-G;
- 2) ulice układu obsługującego: 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D.

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

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

- 1) 1KD-GP – ulica główna ruchu przyspieszonego o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) 2KD-G – ulica zbiorcza o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 3) 3KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 4) 4KD-D i 5KD-D – ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu.

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

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

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

- 1) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych
 - f) opieka zdrowotna – 8 miejsc postojowych na 10 łóżek lub 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 3 – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 1 W zakresie zasad lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się:

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

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 rozrzędzie, 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.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejских magistralnych sieci wodociągowych w rejonie ul. Plażowej i Dojnowskiej (poza granicami planu) oraz wodociągowych sieci rozdzielczych w ul. 1KD-GP (ul. K. Ciołkowskiego) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do kolektora kanalizacji sanitarnej Z-4 zlokalizowanego w rejonie ul. K. Ciołkowskiego oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

§ 26. 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, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. 1KD-GP (ul. K. Ciołkowskiego) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 27. 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 ogólnomiejских sieci ciepłowniczych wodnych,
- e) wykorzystania ciepła w postaci pary z ogólnomiejских parowych sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. 2KD-G (ul. Nowowarszawska), oraz z istniejących i projektowanych sieci parowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach.

2) dopuszcza się stosowanie:

- a) innych ogólnomiejских 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.

§ 28. 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 ogólnomiejских sieci gazowych w ulicy 1KD-GP (ul. K. Ciołkowskiego) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 i RPZ-3 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących na terenie planu stacji transformatorowych 15/04 kV Nr 12, 277 i 982, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych, wymienionych w lit. b za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV oraz linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

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

§ 30. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. 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

§ 32. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji usług pogrzebowych, stacji paliw i lakierni.
- 3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
- 4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
 - b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,0,
 - c) teren biologicznie czynny - minimum 25 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 12,0 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
 - f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 22;
 - 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

- 2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
- 3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
 - b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,0,

- c) teren biologicznie czynny - minimum 15 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 15,0 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
 - f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 22;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.1P,U,UC** i **3.2P,U,UC** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową, w tym lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
 - b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,4,
 - c) teren biologicznie czynny - minimum 15 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 15,0 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
 - f) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 22;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

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

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

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

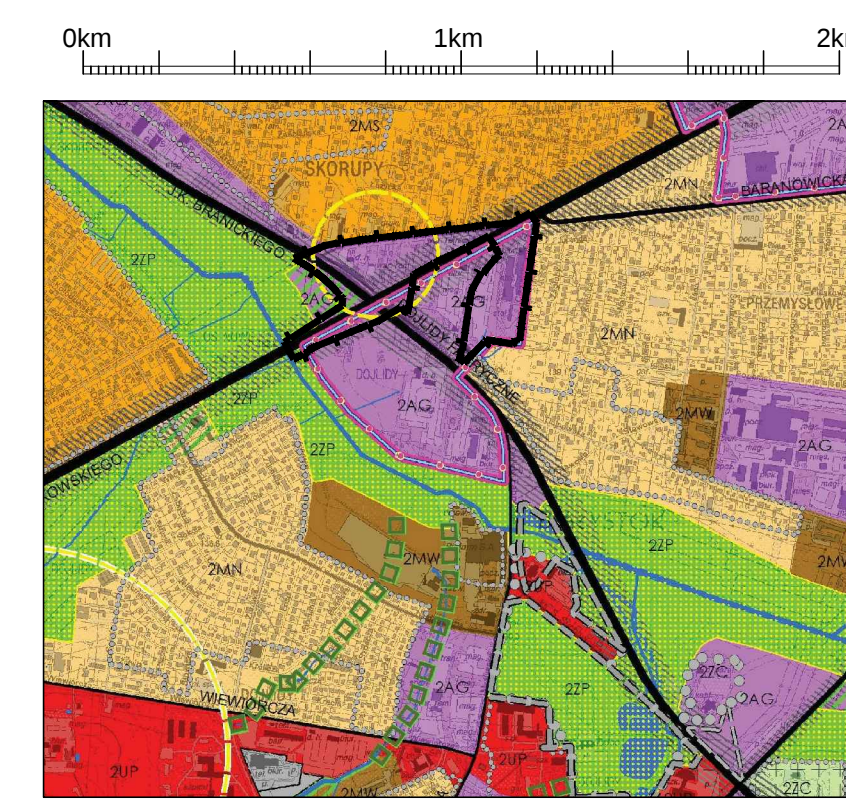


OZNACZENIA

- | | |
|-----------|---|
| MN | - ZABUDOWA USŁUGOWA |
| U | - ZABUDOWA USŁUGOWA |
| UC | - TEREN ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ² |
| P | - ZABUDOWA PRODUKCYJNA |
| KD | - DROGI PUBLICZNE |
-
- | | |
|--|--|
| | - OZNACZENIE GRAFICZNE GRANICY PLANU |
| | - RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | - LINIE ROZGRANICZAJĄCE |
| | - NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY |
| | - KRAWĘDZIE PROJEKTOWANYCH JEZDNI |
| | - PROJEKTOWANE CIĄGI ROWEROWE |
| | - PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA |
| | - PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA |
| | - PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA |
| | - PROJEKTOWANA SIĘĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA |
| | - PROJEKTOWANA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA eN |

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁEGOSTOKU

rysunek studium uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok
z dnia 18 czerwca 2019 r.



- ## grancja planu

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCYONALNO-PRZESTRZENNEJ

1ZP Oznaczanie (jednostki strukturalnej) kategorii terenu
p. dziesięć - mieszka - 3. rzędu - w. miesz.

1Z Miasta centralne

Oznaczenie rozmieszczenia obiektów handlowych
o pow. sprzedaży pow. 200 m²

OBSZAR URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

1Z Tereny centrum administracyjnego

1ZM Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności

1ZMn Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności

1ZMn Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności

1Z Tereny usług publicznych

1ZG Tereny dywizyjności gospodarczej

OBSZAR FUNKCYONALNO-PRZESTRZENNY SYSTEM PRZESTRZENNO - KATEGORIE TERENÓW

1ZP Tereny sfery urzędowej

OBSZAR UZUPNIENIA FUNKCYONALNO-PRZESTRZENNEGO SYSTEMU PRZESTRZENNOGO

1Z Wspomagający system przyrodniczy

1Z Układ systemu przyrodniczego

1Z Układ heterogeniczny

OBSZAR OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1Z Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A

1Z Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B

1Z Strefa ochrony ekspozycji E

1Z Strefa ochrony krajobrazu K

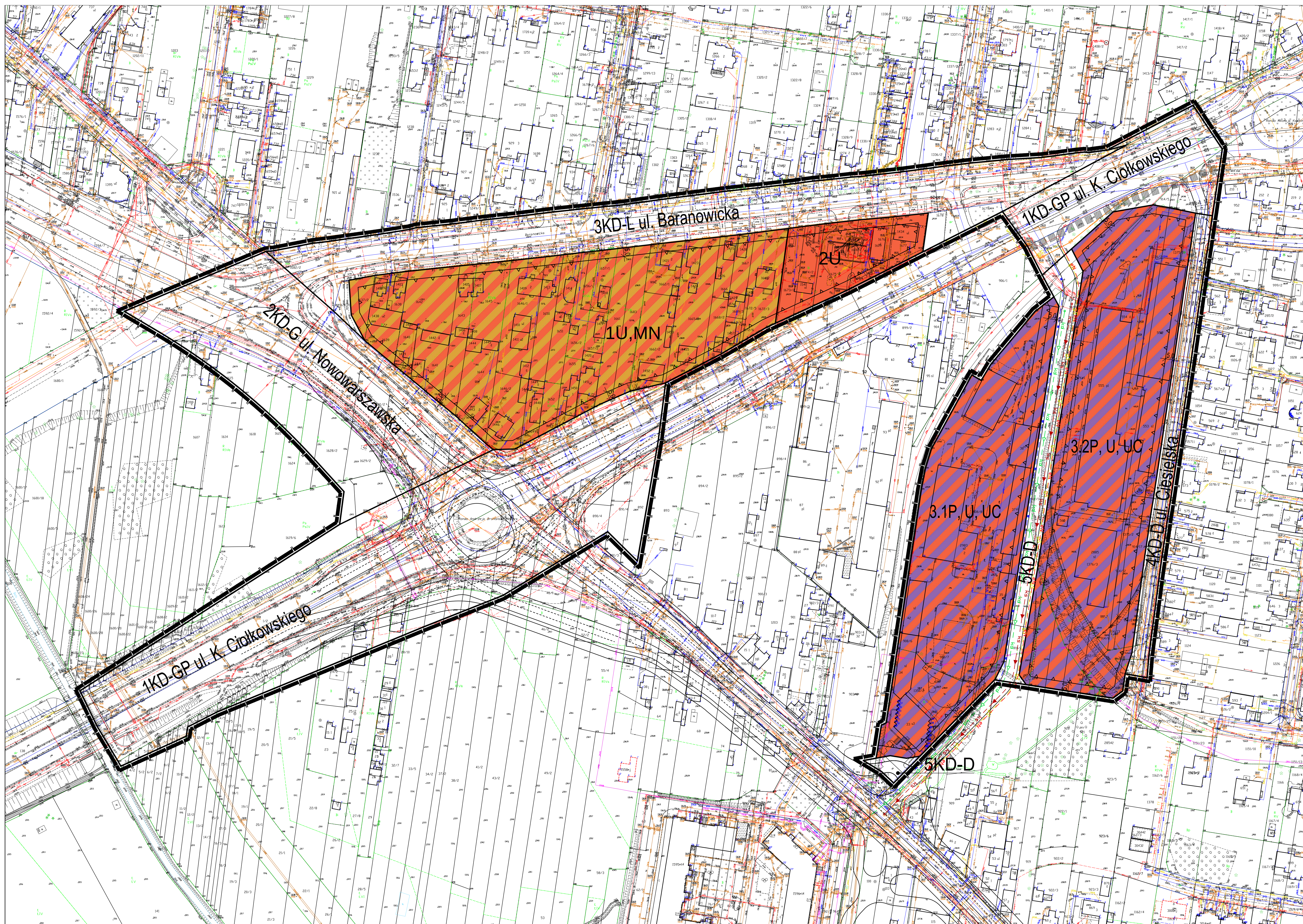
ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

1Z Ulice główne i ulice przystępnego

1Z Ulice boczne

1Z Ulice lokalne

1Z Korytarze ulic



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

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

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) sporządzenia projektu planu w oparciu o dokumenty planistyczne miasta, ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prawo unijne;
- 2) wyłączenia z projektu planu terenów 9.1P,U,UC i 9.2P,U,UC (w projekcie planu przedłożonym do uchwalenia oznaczonych symbolami 3.1P,U,UC i 3 .2P,U,UC).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2022 r.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

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

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

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

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

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

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

Podstawą przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi istniejący układ komunikacyjny. Przewidziano jedynie niezbędne poszerzenia pasów drogowych oraz zaprojektowano jedną nową drogę dojazdową 5KD-D do obsługi terenów 3.1P,U,UC i 3.2P,U,UC.

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

Teren położony pomiędzy ulicami: Baranowicką, Nowowarszawską i Konstantego Ciołkowskiego przeznacza się pod zabudowę usługową z utrzymaniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na odcinku chronionym ekranami akustycznymi.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem planu oznaczony został jako tereny aktywności gospodarczej (2AG). Ponadto na części obszaru dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

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

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

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

Projekt został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt 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 2022 r. poz. 1029 ze zmianami).

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 października do 3 listopada 2022 r. W wyznaczonym terminie do 17 listopada 2022 r. wpłynęły uwagi, z których większość kwestionowała ustalenia projektu planu dotyczące obszaru położonego na południowy zachód od rzeki Białej.

Ponieważ ww. obszar wymaga przeprowadzenia dodatkowych analiz, został on wyłączony z projektu ostatecznie przedłożonego do uchwalenia i będzie procedowany w kolejnym etapie.

Dziewięć uwag dotyczyło obszaru położonego na północny wschód od rzeki Białej. Zarządzeniem Nr 1335/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 6 grudnia 2022 r. nieuwzględniono 2 uwag, natomiast 7 uwag uznano za bezprzedmiotowe, gdyż dotyczyły obszaru poza zakresem wyłożenia do publicznego wglądu lub poza zakresem przedstawionym do uchwalenia.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) sporządzenia projektu planu w oparciu o dokumenty planistyczne miasta, ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prawo unijne;
- 2) wyłączenia z projektu planu terenów 9.1P,U,UC i 9.2P,U,UC (w projekcie planu przedłożonym do uchwalenia oznaczonych symbolami 3.1P,U,UC i 3.2P,U,UC).

W odniesieniu do nieuwzględnionych uwag przyjęto następującą argumentację:

Ad. 1

Uwaga nie wskazała ustaleń projektu planu, które są niezgodne z przytoczonymi dokumentami i aktami prawa oraz nie wskazuje przepisów prawa, które miały zostać naruszone.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami prawa, w tym z zakresu ochrony środowiska.

Inne dokumenty planistyczne umieszczone na stronie internetowej miasta Białystok są brane pod uwagę podczas sporządzania projektu planu i uwzględniane w miarę możliwości biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania, przyjmując za podstawę ład przestrzenny i zrównoważony rozwój oraz nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, które jest wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ad. 2

Wskazane tereny stanowiące obszar funkcjonującej zabudowy usługowej i produkcyjnej wymagają ochrony planistycznej przed zabudową i zagospodarowaniem niezgodnym z polityką miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na wskazanym obszarze spowoduje powstanie konfliktu przestrzennego uniemożliwiającego swobodę funkcjonowania i rozwoju działalności gospodarczej. W szczególności zagrożony jest teren 9.1P,U,UC, którego część stanowi przedmiot wniosku o wydanie warunków zabudowy na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (postępowanie dotyczące ustalenia warunków zabudowy zostało zawieszone i w przypadku nie uchwalenia planu Prezydent Miasta Białegostoku będzie zobligowany do podjęcia postępowania i wydania decyzji). Uchwalenie planu pozostaje jedynym narzędziem dla utrzymania ładu przestrzennego na wskazanym terenie.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) ponownego włączenia do projektu planu terenu, który w wersji projektu przedstawionej na posiedzeniu MKUA w dniu 13.09.2022 r. był oznaczony symbolem 10.1P,U,UC;
- 2) ponownego włączenia do projektu planu terenu, który w wersji projektu przedstawionej na posiedzeniu MKUA w dniu 13.09.2022 r. był oznaczony symbolem 2ZP;
- 3) ponownego włączenia do projektu planu terenu obejmującego działkę nr ew. 907/1 i część działki nr ew. 907/2;
- 4) włączenia do projektu planu terenu obejmującego m. in. działki nr ew. 58/3, 41/2, 55/4 (obr. 21);
- 5) przeznaczenia części działki nr ew. 907/2 na poprawę funkcjonowania działalności gospodarczej na nieruchomości sąsiedniej;
- 6) sporządzenia projektu planu uwzględniającego stanowisko Rady Miasta Białystok dot. globalnego kryzysu klimatycznego;
- 7) przeprowadzenia dyskusji publicznej w formie tradycyjnej.

W odniesieniu do bezprzedmiotowych uwag przyjęto następującą argumentację:

Ad. 1, 2, 4 i 5

Uwagi dotyczą nieruchomości położonych poza obszarem objętym projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.

Procedowanie projektu planu obejmującego wnioskowany teren przewiduje się w kolejnym etapie opracowania.

Ad. 3

Włączenie do projektu planu wskazanych nieruchomości jest bezprzedmiotowe, ponieważ są one objęte projektem planu.

Ad. 6

W argumentacji uwagi kwestionuje się ustalenia projektu planu dotyczące terenu położonego na południowy zachód od rzeki Białej. Natomiast projekt planu przedłożony do uchwalenia dotyczy północno-wschodniego obszaru.

Uwaga zostanie rozpatrzona ponownie w zakresie dotyczącym terenu położonego na południowy zachód od rzeki Białej.

Ad. 7

Uwaga nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu. Dyskusja publiczna została przeprowadzona w formie przewidzianej w art. 8d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a więc za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Prognozowane obciążenia finansowe gminy są większe od spodziewanych dochodów możliwych do uzyskania przez gminę w wyniku realizacji ustaleń planu. Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów Gminy Białystok związanych z uchwaleniem planu, w założonym okresie 10 lat, bilans jest ujemny i wynosi ok. - 2205000 zł. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z wykupem gruntu pod drogi, budową nawierzchni dróg i ułożeniem infrastruktury. Poniesione koszty, z tytułu realizacji planu, zostaną pokryte z podatków od nieruchomości, opłat planistycznych, podatków od czynności cywilnoprawnych i sprzedaży nieruchomości gminnych. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II A”.

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II A:

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) sporządzenia projektu planu w oparciu o dokumenty planistyczne miasta, ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prawo unijne.
- 2) wyłączenia z projektu planu terenów 9.1P,U,UC i 9.2P,U,UC (w projekcie planu przedłożonym do uchwalenia oznaczonych symbolami 3.1P,U,UC i 3.2P,U,UC).