

**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 I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 I, 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 I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 10,0 ha położony pomiędzy ulicami: Konstantego Ciołkowskiego, Nowowarszawską, Dojlidy Fabryczne oraz rzeką Białą.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, 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 2021 poz. 1834.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986.

- 6) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 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 5;
- 8) 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;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) retencji wody - należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 12) SIMB – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 13) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 14) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 16) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 17) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego, w tym np.: krawiec, szewc, introligator, jubiler;
- 18) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć budynki, w których wytwarza się dobra materialne na skalę przemysłową tj. seryjną;
- 19) zasadach 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 zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 21) źródłach ciepła – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;

- 3) linie wydzielenia wewnętrznego;
- 4) symbole i oznaczenia terenów;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - b) klatek schodowych, przedsionków i wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - c) parterowych portierni o wysokości do 5 m i powierzchni zabudowy do 25 m² lokalizowanych przy wjazdach na określony teren,
 - d) stacji transformatorowych;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 7) strefa techniczna wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, ogólnodostępnych ciągów rowerowych, miejsc postojowych i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz oznaczenia obiektów objętych ochroną planistyczną.

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

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

- 1) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, w tym tereny lokalizacji baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego itp.;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) **KD** – tereny 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 połączy nawiązujących 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.

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

1) ustala się:

- a) zachowanie wolnej przestrzeni chodnika nie mniejszej niż 1,5 m,
- b) lokalizację ogródków w promieniu maksymalnym 20 m od wejścia do lokalu,
- c) stosowanie wyłącznie jednego typu (wielkość i kolorystyka) parasoli na terenie danego ogródka;

2) dopuszcza się umieszczanie napisów i znaków firmowych – wyłącznie na lambrekinach parasoli;

3) zakazuje się stosowania rolet i namiotów.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) profilowanie 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 11;
- 2) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 3) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic z zachowaniem dostępu do infrastruktury technicznej i zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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

- 1) na terenach o symbolach 1.1ZP,WS i 1.2ZP,WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) w budynkach mieszkalnych 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.

2. Na terenach o symbolach: 2U, 3P,U,UC oraz na terenach dróg publicznych – dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

§ 11. 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

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

§ 13. Obejmuje się ochroną krzyż położony na działce nr ew. 1266, oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

§ 14. 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

§ 15. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne;
- 2) tereny oznaczone symbolami 1.1ZP,WS i 1.2ZP,WS.

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

1) dopuszcza się:

- a) lokalizację elementów oznakowania SIMB oraz obiektów małej architektury,
- b) lokalizację następujących obiektów związanych bezpośrednio z obsługą komunikacji zbiorowej:

- wiat przystanków autobusowych,
- kiosków - wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku,

c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

d) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających ulicy,

e) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;

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

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 - zgodnie z § 34.

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.

§ 16. 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

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

§ 18. 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

§ 19. 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 i zbierania;
- 4) spopielnarni zwłok;

- 5) spalarni odpadów;
- 6) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i 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 401 – 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 15 kV napowietrznych:
 - dla przewodów izolowanych - 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych - 7 m,
 - c) wysokiego napięcia 110 kV napowietrznych – 20 m.

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

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

3. W strefie technicznej, o której mowa w ust. 1 pkt 4 lit. c:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie innych budynków niż wymienione w pkt 1 przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;
- 3) zakazuje się nasadzania roślinności wysokiej (powyżej 2 m) w odległości mniejszej niż 5.5 m (dotyczy korony drzewa) od rzutu pionowego przewodu linii 110 kV.

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

§ 21. 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,
 - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,

- b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia; lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP – w projektowanych budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);
- 2) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z projektowanych studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 4) alarmowanie ludności w przypadku zagrożenia - przez syrenę istniejącą, zlokalizowaną przy ul. Dojlidy Fabryczne 24;
- 5) drogi ewakuacji ludności – ul. Dojlidy Fabryczne;
- 6) drogi przewozu substancji niebezpiecznych – ul. Konstantego Ciołkowskiego.

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-G, 2KD-L, 3KD-L (Dojlidy Fabryczne), 4KD-D, 5KD-D, 6KD-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-G;
- 2) ulice układu obsługującego: 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-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 pkt 1:

- 1) 1KD-G - ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) 2KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 3) 3KD-L – ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 4) od 4KD-D do 6KD-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).

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

- 1) zabudowa usługowa:
- a) administracja, biura – 20 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) szkoły, przedszkola - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- e) szkoły wyższe – 15 miejsc postojowych na 100 studentów i 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- f) opieka zdrowotna – 8 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;

- 2) składy, magazyny – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) zakłady produkcyjne – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 4) usługi inne niż wymienione w pkt 1 – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. 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

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

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit b-f,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w 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, z uwzględnieniem wszystkich terenów objętych 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.

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 ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach: Dojnowskiej (poza granicami planu), 1KD-G (ul. Nowowarszawskiej), 4KD-D i 3KD-L (ul. Dojlidy Fabryczne) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do kolektora sanitarnego Z-4 w rejonie ul. Konstantego Ciołkowskiego, planowanego przedłużenia kolektora sanitarnego Z-4 (na terenie 1.1ZP,WS i w ulicy 5KD-D ul. Stawowej), istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach 1KD-G (ul. Nowowarszawskiej), 4KD-D, 3KD-L (ul. Dojlidy Fabryczne) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków:

- a) na terenach 2U, 3P,U,UC do przydomowych oczyszczalni ścieków i tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- b) do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wody, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 11,
- 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: wzdłuż ulicy Konstantego Ciołkowskiego (poza granicami planu), 1KD-G (ul. Nowowarszawskiej), 4KD-D i 3KD-L (ul. Dojlidy Fabryczne) 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:

- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
- b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich wodnych sieci ciepłowniczych projektowanych w granicach planu oraz z istniejących i projektowanych wodnych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach,
- c) zaopatrzenie w ciepło w postaci pary z ogólnomiejskich parowych sieci ciepłowniczych zlokalizowanych wzdłuż ul. 1KD-G (ul. Nowowarszawskiej) i 6KD-D oraz z istniejących i projektowanych sieci parowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
 - przetwarzania energii elektrycznej,
 - odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
 - spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW,
- b) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii niż wymienione w lit. a.

§ 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 ogólnomiejских sieci gazowych w ulicach: Konstantego Ciołkowskiego (poza granicami planu), 4KD-D i 3KD-L (ul. Dojlidy Fabryczne) i 5KD-D (ul. Stawowej) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie gazów opałowych - z uwzględnieniem § 29 pkt 2,
- b) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w paliwa gazowe określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 31. 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 istniejącej na terenie planu stacji transformatorowej 15/04 kV Nr 787, 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).

§ 32. 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

§ 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 **1.1ZP,WS** i **1.2ZP,WS** przeznacza się pod **zieleń urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe**.

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

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

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

1) teren biologicznie czynny:

- a) na obszarze ograniczonym liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem A - minimum 30 %,
- b) na pozostałym obszarze - minimum 80 %;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

3) nakazuje się utrzymanie drożności przepływu wód;

4) dopuszcza się:

- a) budowę kładek, mostów z uwzględnieniem maksymalnego poziomu wody,
- b) budowę ciągów pieszych i rowerowych,
- c) budowę ciągów pieszo-jezdných wyłącznie na obszarze ograniczonym liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem A,
- d) budowę obiektów małej architektury,
- e) budowę infrastruktury technicznej,
- f) zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk);

5) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) lokalizacji obiektów tymczasowych,
- c) lokalizacji ogrodzeń,
- d) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi i rowerowymi,
- e) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji,
- f) lokalizacji parkingów,
- g) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w pkt 4, wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów.

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

§ 35. 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. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy: od 0 do 5,0,
- c) teren biologicznie czynny: minimum 20 %,

- d) wysokość budynków – maksimum 15,0 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;
- 3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 24.

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).

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3P,U,UC przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną, 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 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) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
 - b) intensywność zabudowy: od 0 do 4,0,
 - c) teren biologicznie czynny: minimum 15 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 15,0 m,
 - e) geometria dachów - dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;
- 3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 24.

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).

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

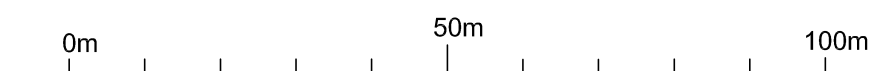
§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 38. 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 I



OZNACZENIA

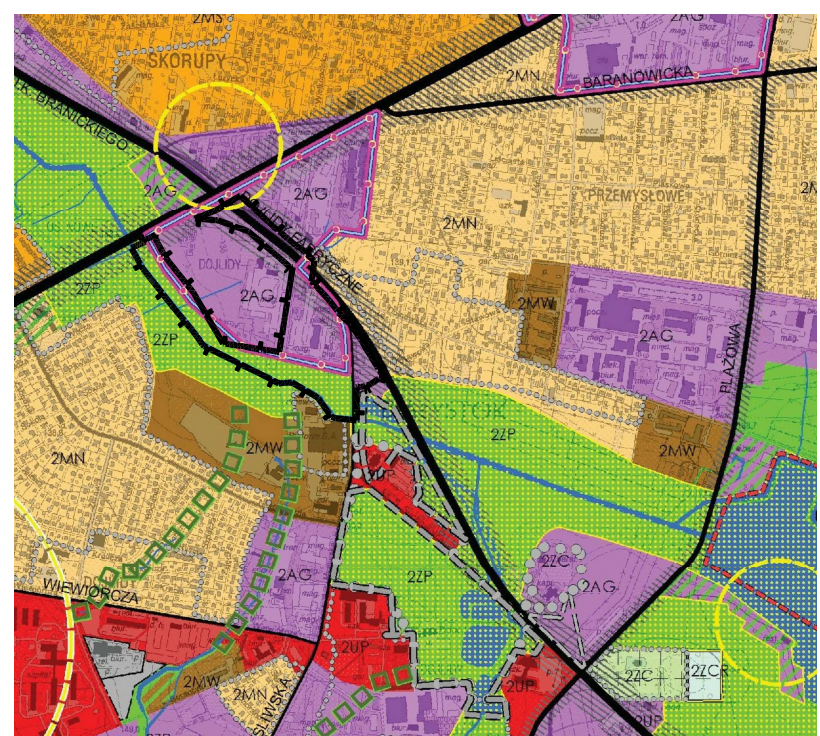
OZNACZENIA TERENÓW

P	- ZABUDOWA PRODUKCYJNA
U	- ZABUDOWA USŁUGOWA
UC	- TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²
ZP	- ZIELEN URZĄDZONA
WS	- ŚRÓDLĄDOWE WODY POWIERZCHNIOWE
KD	- DROGI PUBLICZNE

- OZNAČENIE GRAFICZNE GRANICZ PLANU
- RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE WYDZIELANIA WEWNĘTRZNEGO
- OZNAČENIE TERENU WYDZIELANIA WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- KRAWĘDZIE PROJEKTOWANYCH JEZDNI
- CIĄGI ROWEROWE
- KRZYŻ OBJĘTY OCHRONĄ
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- PROJEKTOWANA SIĆ WODOCIĄGOWA ROZDZIELCZA
- PROJEKTOWANA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWA SIĆ GAZOWA NISKIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWA SIĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANA SIĆ Ciepłownicza
- PROJEKTOWANA SIĆ PAROWA
- PROJEKTOWANA SIĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- PROJEKTOWANA SIĆ ELEKTROENERGETYCZNA eN
- STREFA TECHNICZNA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
- SYRENA ALARMOWA
- PROJEKTOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE

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.

[illegible]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 2373 ze zmianami) , rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) wyznaczenia drogi publicznej do działek nr ew. 59/2 i 58/4;
- 2) przeznaczenia działki nr 1266 przy ul. Dojlidy Fabryczne pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) pozostawienia odcinka ul. Stawowej jako drogi publicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2021 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap I 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 2021 r. poz. 741 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 planu

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 I przystąpiono na podstawie uchwały Nr IV/61/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r.

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

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

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

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

Podstawowymi ustaleniami projektu planu jest ochrona doliny rzeki Białej przed zabudową oraz zarezerwowanie terenu pod rozbudowę podstawowego układu drogowego miasta. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku", w projekcie planu poszczególne tereny przeznaczono pod zielenią urządzone i wody powierzchniowe śródlądowe oraz pod zabudowę usługową i produkcyjną, w tym pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Na obszarze planu nie przewiduje się rozwoju zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się jedynie funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej już istniejącej.

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

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem planu oznaczony został jako tereny aktywności gospodarczej (2AG) i tereny zieleni urządzonej (2ZP). Ponadto na części obszaru dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W ramach terenów aktywności gospodarczej (AG) do funkcji podstawowych zalicza się zabudowę produkcyjną, magazynowo-składową, parków technologicznych, centrów wystawienniczych oraz zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach AG zalicza się zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikację, infrastrukturę techniczną oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. W ramach terenów zieleni urządzonej (ZP) do funkcji podstawowych zalicza się ogólnodostępne tereny zieleni, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe i zielenią towarzyszącą zabudowie. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach ZP zalicza się obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia

usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikację, infrastrukturę techniczną oraz istniejące 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 dyskusjach publicznych.

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 2021 r. poz. 2373 ze zmianami).

Obecnie w trakcie opracowywania projektu zmiany Studium analizowana jest możliwość zmiany kierunku przeznaczenia obszaru położonego w rejonie ul. Konstantego Ciołkowskiego i Nowowarszawskiej (w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu tereny oznaczone symbolami 4U,UC i 5MW,U), w związku z tym został on ostatecznie wyłączony z niniejszego opracowania. Projekt dla tego obszaru zostanie opracowany w kolejnym etapie.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 października do 12 listopada 2020 r., w wyznaczonym terminie do 26 listopada 2020 r. wpłynęło dziewięć uwag.

Zarządzeniem Nr 1148/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 28 grudnia 2020 r. nieuwzględniono osiem uwag, natomiast jedną uwagę uznano za bezprzedmiotową.

Sześć uwag dotyczyło obszaru położonego w rejonie ul. Konstantego Ciołkowskiego i Nowowarszawskiej ostatecznie wyłączonego z niniejszego opracowania. Trzy uwagi z dziewięciu dotyczyły części projektu planu przygotowanego do uchwalenia. Wszystkie zostały nieuwzględnione.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) wyznaczenia drogi publicznej do działek nr ew. 59/2 i 58/4;
- 2) przeznaczenia działki nr 1266 przy ul. Dojlidy Fabryczne pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) pozostawienia odcinka ul. Stawowej, obsługującego tereny 4U,UC i 5MW,U (wyłączonych z opracowania), jako drogi publicznej.

W odniesieniu do nieuwzględnionych uwag przyjęto następującą argumentację:

Ad. 1

Wskazane działki będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z wykorzystaniem ciągu pieszo-jezdnego, którego lokalizacja została dopuszczona na terenie 1.1 ZP,WS na obszarach wydzielania wewnętrznego A i B, po śladzie obecnej ul. Stawowej. Do czasu realizacji planu obsługa komunikacyjna będzie możliwa z istniejącej ul. Stawowej. Zgodnie z projektem planu przewiduje się uzyskanie powiązań funkcjonalnych terenów przeznaczonych pod zabudowę z terenem zieleni urządzonej związanym z doliną rzeki Białej (1.1ZP,WS). Unikanie barier ograniczających możliwości budowania powiązań zabudowy z obszarem zieleni wchodzącej w skład systemu przyrodniczego miasta może przyczynić się do podniesienia walorów tej zabudowy i warunków funkcjonowania jej użytkowników.

Ad. 2

Teren z uwagi na uciążliwości związane z położeniem w sąsiedztwie dróg wyższej klasy technicznej, nie jest wskazany do lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Natomiast dobra dostępność komunikacyjna

predysponuje do lokalizacji na tym obszarze zabudowy usługowej, co jest zgodne z kierunkiem przeznaczenia wyznaczonym dla tego obszaru w obowiązującym Studium.

Ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości dalszego użytkowania istniejących budynków mieszkalnych.

Ad. 3

Tereny wskazane w uwadze mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony ul. Konstantego Ciołkowskiego i Nowowarszawskiej - poprzez jezdnie serwisowe oraz od strony projektowanej ulicy 6KD-D. Działki, które nie mają obsługi od strony tych ulic oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana wzdłuż ul. Stawowej będą mogły mieć obsługę komunikacyjną z wykorzystaniem ciągu pieszo-jezdnego, który został dopuszczony na terenie 1.1ZP,WS na obszarach wydzielenia wewnętrznego A i B, po śladzie obecnej ul. Stawowej. Do czasu realizacji planu obsługa komunikacyjna będzie możliwa z istniejącej ul. Stawowej. Zgodnie z projektem planu przewiduje się uzyskanie powiązań funkcjonalnych terenów przeznaczonych pod zabudowę z terenem zieleni urządzonej związanym z doliną rzeki Białej (1.1ZP,WS). Unikanie barier ograniczających możliwości budowania powiązań zabudowy z obszarem zieleni wchodzącej w skład systemu przyrodniczego miasta może przyczynić się do podniesienia walorów tej zabudowy i warunków funkcjonowania jej użytkowników.

W związku z koniecznością wzmocnienia ochrony doliny rzeki Białej wchodzącej w skład podstawowego systemu przyrodniczego miasta projekt planu został zmieniony w zakresie ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1ZP,WS i 1.2ZP,WS przeznaczonych pod zieleń urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe. W stosunku do poprzednio wyłożonego projektu planu wprowadzono zakaz podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego na terenach 1.1ZP,WS i 1.2ZP,WS oraz usunięto obszar wydzielenia wewnętrznego oznaczony symbolem A, na którym pierwotnie było dopuszczone lokalizowanie ciągów pieszo-jezdnymi oraz był ustalony mniejszy procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pozostałej części terenu.

Zmieniony projekt został ponownie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami oraz ponownie wyłożony do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian w dniach od 22 października do 12 listopada 2021 r. W wyznaczonym terminie do 26 listopada 2021 r. nie wpłynęły uwagi.

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. – 14 600 000 zł. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z wykupem gruntu pod drogi, odszkodowaniem za budynki, budową nawierzchni dróg i ułożeniem infrastruktury. Poniesione koszty, z tytułu realizacji planu, zostaną pokryte z podatków od nieruchomości i sprzedaży gruntów 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 I”.

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 I:

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) wyznaczenia drogi publicznej do działek nr ew. 59/2 i 58/4;
- 2) przeznaczenia działki nr 1266 przy ul. Dojlidy Fabryczne pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) pozostawienia odcinka ul. Stawowej jako drogi publicznej.