

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne
w Białymstoku (w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana)**

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⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.²⁾) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) uchwala się co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

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

2. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 7,4850 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.7.2022 z dnia 22 marca 2022 r.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 52,42 ha, położony na osiedlu Dojlidy Górne w Białymstoku pomiędzy ulicami: Brzostkwiniową, Solnicką i Grabową oraz doliną cieków spod Dojlid Górnych.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;
- 4) załącznik Nr 4 – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) **budynkach niezabytkowych objętych ochroną** – należy przez to rozumieć niezabytkowe budynki lub zespoły budynków o szczególnych wartościach architektonicznych lub stanowiące element kompozycji urbanistycznej, objęte ochroną na mocy planu;
- 2) **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);
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

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

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846 i poz. 2185.

- 5) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) **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;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **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;
- 10) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 11) **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 oraz występów dachowych;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 14) **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;
- 15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 16) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 17) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 19) **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;
- 20) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 21) **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;
- 22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalnej, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 9 z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, 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),
 - d) 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),
 - e) 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),
 - f) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) istniejące zespoły zieleni wysokiej do zachowania;
- 8) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) 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, miejsc postojowych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, budynków niezabytkowych objętych ochroną, niezabytkowych krzyży przydrożnych oraz drzew wartościowych wskazanych do zachowania.

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

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

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

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

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

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie:
 - a) wolno stojącej – na terenach oznaczonych symbolami 2.1MN,U, 2.4MN,U, 2.5MN,U, 3.12MN oraz na części terenów o symbolach od 3.1MN do 3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”,
 - b) wolno stojącej lub bliźniaczej – na pozostałych terenach;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu, z możliwością remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
 - b) stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym, w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

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

3. Ustala się lokalizację urządzeń i instalacji służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 pkt 3 lit c.

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Kształtowanie krajobrazu

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

- 1) zagospodarowanie zieleni w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew i naturalnych kompleksów zieleni wysokiej w zagospodarowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 3) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 14;

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

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie i ochronę istniejących zespołów zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie,
 - b) wkomponowanie istniejącego drzewostanu w projektowane zagospodarowanie z przeznaczeniem pod zielenią urządzonej, kształtując ją wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności,
 - c) zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych wyznaczonych zespołów z Lasem Solnickim pełniących funkcję klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną,
 - d) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny poprzez m.in. stosowanie punktowego fundamentowania,
 - e) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności, z uwzględnieniem warunków siedliskowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację:
 - niezbędnych dojazdów o nawierzchniach przepuszczalnych o szerokości maksimum 3 m,
 - niezbędnych dojeżdż o nawierzchniach przepuszczalnych o szerokości maksimum 1 m,
 - elementów małej architektury,
 - niezbędnej infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się wycinkę w przypadkach, o których mowa w lit. a oraz zagrożenia ludzi lub mienia;
- 3) zakazuje się budowy budynków.

3. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) wkomponowanie w docelowe zagospodarowanie działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

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

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1U dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się, z zastrzeżeniem lit. a, b:
 - a) w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku realizacji usług z zakresu opieki społecznej - jak dla budynków domów opieki społecznej;

- 2) na terenach oznaczonych symbolami od 2.1MN,U do 2.6MN,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: od 3.1MN do 3.13MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 11. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą fragment obszaru dawnej wsi przy ul. Dojlidy Górne (części terenów o symbolach 2.4MN,U i 2.5MN,U), oznaczoną odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w formie wolno stojącej (nie dotyczy zabudowy istniejącej),
- b) sytuowanie elewacji frontowej budynków mieszkalnych lub usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy (w odległości maksymalnie 5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy),
- c) lokalizację nowej zabudowy w pierwszej kolejności - bezpośrednio przy ulicy, szczytem do frontu działki,
- d) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a, b:
 - lokalizowanych bezpośrednio przy ulicy - dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie 7 m, przy czym druga kondygnacja w formie dachu dwuspadowego symetrycznego o kącie nachylenia połaci dachowych od 37° do 42°,
 - lokalizowanych w głębi działki:
 - o dachach dwuspadowych i symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° - maksymalnie 10 m,
 - o dachach płaskich - maksymalnie 8 m,

e) pokrycie dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze odcieniach brązu i czerwieni;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie parterowych ganków i werand o rzucie prostokąta z dachem dwu- lub jednospadowym o nachyleniu połaci do 30°,
- b) lokalizację zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej tj. wolno stojących garaży, budynków gospodarczych - w głębi działki za budynkiem mieszkalnym lub usługowym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- c) lokalizację okien połaciowych,
- d) stosowanie elementów wychodzących ponad główne połacie dachu, takich jak: lukarna i facjata:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem lit. e,
 - na maksymalnie 35 % powierzchni głównej połaci dachowej,
 - jeden element usytuowany osiowo względem głównej połaci,
- e) przebudowę i rozbudowę budynków istniejących z zastosowaniem typu dachu i nachylenia połaci dachowych - jak w budynku istniejącym,
- f) wykończenie elewacji nowych budynków lokalizowanych w głębi działki - dowolne.

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków - dom murowany z początku XX wieku, położony przy ul. Dojlidy Górne 90, oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

2. W odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,
- c) wielkości oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
- e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) dopuszcza się rozbudowę budynku z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem;

3) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynku,
- b) docieplania budynku z zewnątrz,
- c) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na elewacji frontowej.

3. W przypadku zmiany formy ochrony budynku, o którym mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe budynki, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) budynek przy ul. Dojlidy Górne 75;
- 2) budynek przy ul. Dojlidy Górne 75A;
- 3) budynek przy ul. Dojlidy Górne 76;
- 4) budynek przy ul. Dojlidy Górne 78;
- 5) budynek przy ul. Dojlidy Górne 79;
- 6) budynek przy ul. Dojlidy Górne 80;
- 7) budynek przy ul. Dojlidy Górne 82;
- 8) budynek przy ul. Dojlidy Górne 83;
- 9) budynek przy ul. Dojlidy Górne 85;
- 10) budynek przy ul. Dojlidy Górne 86;
- 11) budynek przy ul. Dojlidy Górne 87;
- 12) budynek przy ul. Dojlidy Górne 88;
- 13) budynek przy ul. Dojlidy Górne 89;
- 14) budynek przy ul. Dojlidy Górne 91;
- 15) budynek przy ul. Dojlidy Górne 93;
- 16) budynek przy ul. Dojlidy Górne 94;
- 17) budynek przy ul. Dojlidy Górne 95;
- 18) budynek przy ul. Dojlidy Górne 96;
- 19) budynek przy ul. Dojlidy Górne 97;
- 20) budynek przy ul. Dojlidy Górne 98;
- 21) budynek przy ul. Dojlidy Górne 99;
- 22) budynek przy ul. Dojlidy Górne 102;
- 23) budynek przy ul. Dojlidy Górne 103;

- 24) budynek przy ul. Dojlidy Górne 103A;
- 25) budynek przy ul. Dojlidy Górne 105;
- 26) budynek przy ul. Dojlidy Górne 106;
- 27) budynek przy ul. Dojlidy Górne 107;
- 28) budynek przy ul. Dojlidy Górne 108;
- 29) budynek przy ul. Dojlidy Górne 110;
- 30) budynek przy ul. Dojlidy Górne 112;
- 31) budynek przy ul. Dojlidy Górne 113;
- 32) budynek przy ul. Dojlidy Górne 117A;
- 33) budynek przy ul. Dojlidy Górne 118;
- 34) budynek przy ul. Dojlidy Górne 124;
- 35) budynek przy ul. Dojlidy Górne 125;
- 36) budynek przy ul. Dojlidy Górne 126;
- 37) budynek przy ul. Dojlidy Górne 128.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej,
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- c) wielkości oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych – z zastrzeżeniem pkt 3 lit c;

2) ustala się:

- a) remont, odtworzenie i wykończenie elewacji istniejących budynków drewnianych z zewnątrz szalówką drewnianą płaską, o tradycyjnym przekroju i układzie, zachowując materiał, kolor, kierunek pierwotnego ułożenia desek oraz detal architektoniczny,
- b) remont, odtworzenie i wykończenie elewacji istniejących budynków murowanych z zewnątrz cegłą, o tradycyjnym przekroju i układzie, zachowując materiał, kolor, kierunek pierwotnego ułożenia cegieł oraz detal architektoniczny,
- c) przywrócenie pierwotnego (oryginalnego) wykończenia elewacji w budynkach istniejących wykończonych obecnie tynkiem lub materiałem z tworzyw sztucznych;

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynków, o których mowa w ust. 1, o parterowe ganki i werandy:
 - o rzucie prostokąta,
 - z dachem dwu- lub jednospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - o ujednoliconej formie w obrębie poszczególnych budynków,
- b) przebudowę i rozbudowę budynków, o których mowa w ust. 1:
 - z zastosowaniem typu dachu i kącie nachylenia połaci dachowych - jak w budynku istniejącym,
 - z kalenicą nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego, z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem,
- c) lokalizację okien połaciowych,
- d) stosowanie elementów wychodzących ponad główne połacie dachu, takich jak: lukarna i facjata:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, z zastrzeżeniem lit. b,

- o powierzchni maksymalnie 35 % powierzchni głównej połaci dachowej,
- jeden element usytuowany osiowo względem głównej połaci;

4) zakazuje się:

- a) nadbudowy budynków, o których mowa w ust. 1,
- b) zabudowy balkonów i loggii,
- c) lokalizacji wjazdów do garaży we frontowej elewacji budynku,
- d) docieplenia budynków z zewnątrz.

3. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowy murowany budynek kaplicy z 1956 r. usytuowany przy ul. Dojlidy Górne 90, oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

2. W odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie:

- a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
- b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie,
- c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie,
- e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji;

2) zakazuje się:

- a) nadbudowy i rozbudowy budynku,
- b) docieplania budynku z zewnątrz.

3. W przypadku zmiany formy ochrony budynku, o którym mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowe krzyże przydrożne, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) krzyż zlokalizowany przy posesji przy ulicy Dojlidy Górne 63, w obrębie działki o nr ewid. 172/8;
- 2) krzyż zlokalizowany w północno-wschodniej części skrzyżowania ul. Brzaskwiniowej i Dojlidy Górne przy posesji Dojlidy Górne 133A, w obrębie działki o nr ewid. 234/11.

§ 16. 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

§ 17. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami: 1KD-L (ul. Brzaskwiniowa), 2KD-L (ul. Dojlidy Górne), 3KD-L (ul. Grabowa), 4KD-L (ul. Stoczni Gdańskiej), 5KD-D (ul. Daliowa), 6KD-D (ul. Bajeczna), 7KD-D (ul. Leśna Polana), 8KD-D (ul. Pod Lasem), 9KD-D (ul. Przepiórki), 10KD-D (ul. Poranna), 11KD-D (ul. Kolorowa), 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KDW, 17KDW (ul. Poziomkowa), 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
 - c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - d) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
 - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego oraz stacji ładowania samochodów elektrycznych,
 - h) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się:
- a) budowy budynków,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 19. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

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

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

§ 21. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
 - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
 - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopiarni zwłok;
- 4) działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów (m. in. punktów skupu odpadów w tym złomu oraz przetwarzania odpadów, w tym kruszerek);

- 5) garaży typu „blaszak”;
- 6) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 17 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
 - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
 - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
 - b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):
 - dla przewodów izolowanych - 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych - 7 m.

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

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

§ 23. W zakresie obrony cywilnej, ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej z projektowanej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowaną na terenie 1U;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez projektowaną syrenę alarmową o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowaną na terenie 1U;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Zabłudowską (poza granicami planu);
- 5) trasy przewozu substancji i ładunków niebezpiecznych - nie ustala się;
- 6) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) 1KD-L (ul. Brzoskwiniowa), 2KD-L (ul. Dojlidy Górne), 3KD-L (ul. Grabowa), 4KD-L (ul. Stoczni Gdańskiej), 5KD-D (ul. Daliowa), 6KD-D (ul. Bajeczna), 7KD-D (ul. Leśna Polana), 8KD-D (ul. Pod Lasem), 9KD-D (ul. Przepiórki), 10KD-D (ul. Poranna), 11KD-D (ul. Kolorowa), 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D i 15KD-D, 16KDW, 17KDW (ul. Poziomkowa) - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 16KDW, 17KDW (ul. Poziomkowa), 18KDW, 19KDW, 20KDW i 21KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu obsługującego: od 1KD-L do 4KD-L i od 5KD-D do 15KD-D;
- 2) drogi wewnętrzne: od 16KDW do 21KDW.
3. Ustala się przebieg tras publicznego transportu zbiorowego wybranymi ulicami układu obsługującego.
4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:
 - 1) dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) od 1KD-L do 4KD-L - ulice lokalne, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu,
 - b) od 5KD-D do 15KD-D - ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
 - 2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: od 16KDW do 21KDW.
5. Szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) usługi:
 - a) administracja, biura – 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) obiekty zamieszkania zbiorowego – 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się:

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

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit. b-e,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
- e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 29. 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 ul. Dojlidy Górne (2KD-L), ul. Grabowej (3KD-L), ul. Daliowej (5KD-D), ul. Brzaskwiniowej (1KD-L), 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.

§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanych w ulicach: ul. Dojlidy Górne (2KD-L), ul. Grabowej (3KD-L), ul. Daliowej (5KD-D), ul. Brzaskwiniowej (1KD-L) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

- a) tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,

- b) innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 31. 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 14,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicach: ul. Dojlidy Górne (2KD-L), ul. Grabowej (3KD-L), ul. Daliowej (5KD-D), ul. Brzoskwiniowej (1KD-L) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych i parowych zlokalizowanych poza granicami planu;

2) dopuszcza się stosowanie:

- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
- b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: ul. Dojlidy Górne (2KD-L), ul. Grabowej (3KD-L), ul. Daliowej (5KD-D), ul. Brzoskwiniowej (1KD-L) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie gazów opałowych,
- b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 głównego systemu zasilania miasta, za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących na terenie planu stacji transformatorowych 15/04 kV i stacji transformatorowej 15/04 kV zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania,

- d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) zmianę ilości i lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny),
 - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 6 ust. 3.

§ 35. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się:

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 36. 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

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, sportu**, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się lokalizowanie zabudowy z uwzględnieniem:

- 1) zachowania istniejącego drzewostanu (w szczególności drzew z gatunku wiąz i sosna), z wyjątkiem drzew kolidujących z miejscem sytuowania budynku i infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń wymienionych w ust.4;
- 2) zagospodarowania części działki położonej między liniami zabudowy nieprzekraczalnej a liniami rozgraniczającymi ulicy 16KDW:
 - a) w formie powierzchni biologicznie czynnej, z zachowaniem istniejących drzew – z zastrzeżeniem drzew zagrażających mieniu i zdrowiu ludzi,
 - b) umożliwienia lokalizacji jednego wjazdu na działkę o maksymalnej szerokości 5,0 m;
- 3) lokalizacji elewacji frontowej z wejściem głównym do budynku, wjazdu na działkę i parkingów od strony ulicy Bajecznej (6KD-D);
- 4) kształtowania zieleni urządzonej w powiązaniu z zespołem zieleni wysokiej wskazanym na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

- 1) inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 2) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, tj. boiska, siłownie, place zabaw i inne usytuowane na wolnym powietrzu.

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

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

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

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 %,
- b) intensywność zabudowy - od 0 do 1,2,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 50 %,
- d) wysokość budynków - maksimum 12 m,
- e) dachy - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;

2) obsługa komunikacyjna - od ulicy 6KD-D (ul. Bajecznej);

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 2.1MN,U do 2.6MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem § 11, 12 i 13:

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

a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie 2.1MN,U - maksimum 20 %,
- na części terenu o symbolu 2.5MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - maksimum 60 %,
- na pozostałych terenach:
 - w zabudowie mieszkaniowej - maksimum 30 %,
 - w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- mieszkaniowej - od 0 do 0,9,
- usługowej i usługowo-mieszkaniowej - od 0 do 1,2,
- na części terenu o symbolu 2.5MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - od 0 do 1,2,

c) teren biologicznie czynny:

- na terenie 2.1MN,U - minimum 70 %
- na części terenu o symbolu 2.5MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - minimum 20 %,
- na pozostałych terenach:
 - w zabudowie mieszkaniowej - minimum 40 %,
 - w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - minimum 30 %,

d) wysokość budynków, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 1 lit. d:

- usługowych - maksimum 10 m,
- mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych z dachami symetrycznymi - maksimum 10 m,
- mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych z dachami płaskimi - maksimum 8 m,
- gospodarczych i garaży - maksimum 5 m,

e) dachy, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 1 lit. d:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

- 2) obsługa komunikacyjna - od przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27;
- 4) zagospodarowanie części terenów 2.1MN,U i 2.2MN,U oznaczonych jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania oraz uzupełnień - zgodnie z § 7 ust. 2;
- 5) zagospodarowanie części terenów 2.4MN,U i 2.5MN,U położonych w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej wraz z budynkami objętymi ochroną - zgodnie z § 11, 12 i 13.

4. Na części terenu o symbolu 2.5MN,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 3.1MN do 3.13MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenów o symbolach 3.12MN i 3.13MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum 60 %,
- na części terenów o symbolach od 3.1MN do 3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” - maksimum 20 %,
- na pozostałej części terenów - maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy

- na części terenów o symbolach 3.12MN i 3.13MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” - od 0 do 1,2,
- na pozostałych terenach - od 0 do 0,9,

c) teren biologicznie czynny:

- na części terenów o symbolach 3.12MN i 3.13MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 20 %,
- na części terenów o symbolach od 3.1MN do 3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” - minimum 70 %,
- na pozostałej części terenów - minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

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

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

4. Zagospodarowanie części terenów od 3.1MN,U do 3.4MN,U oznaczonych jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania oraz uzupełnień - zgodnie z § 7 ust. 2.

5. Na części terenów o symbolach 3.12MN i 3.13MN wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

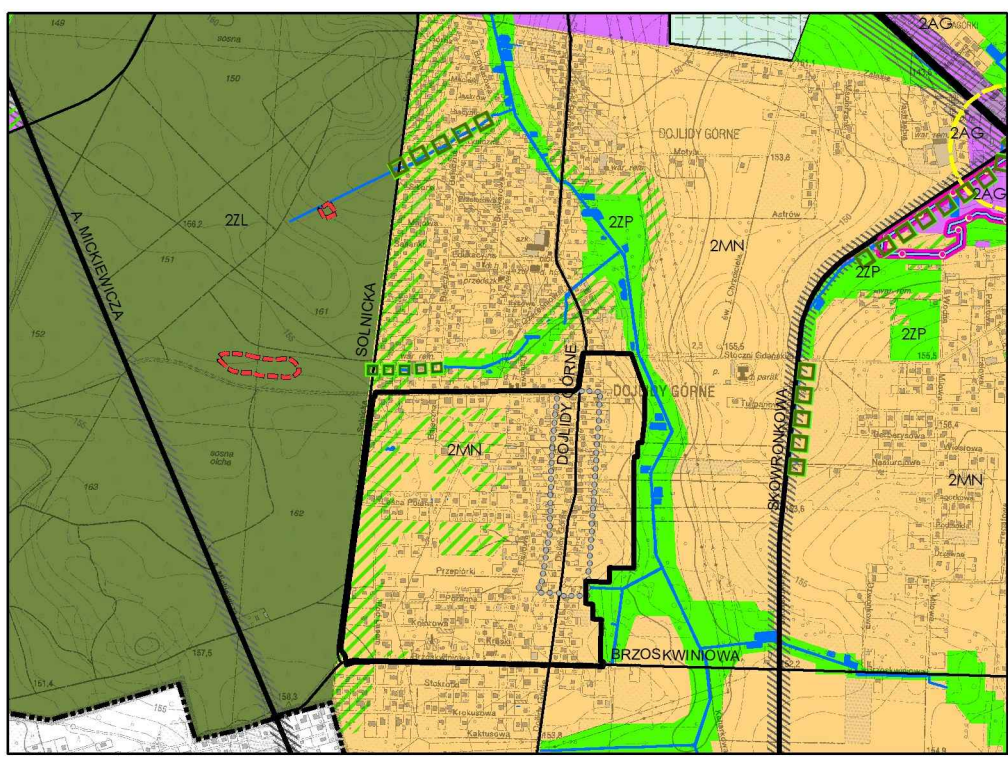
DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.















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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym



<p>ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ</p> <p>12P Obszarce jednostki (ustalony) kategorii terenu (1 - Rośliny, 2 - Lasy, 3 - Zalesia, 4 - Wody)</p> <p>OSIĄSY URZĄDZĄCZE - KATEGORIE TERENÓW</p> <p>10K1 Tereny zabudowy mieszkaniowej (miejsc) intensywniejszej</p> <p>OSIĄSY POSTAWOWEGO SYSTEMU PRZEDSIĘWZIĘC - KATEGORIE TERENÓW</p> <p>10K2 Tereny lasów</p> <p>10K3 Tereny zieleni urządzonej</p>	<p>OCHRONA I KSIĘŻOWANIE ŚRODOWISKA</p> <p>OSIĄSY PRZEDSIĘWZIĘCIA FUNKCJONOWANIA SYSTEMU PRZEDSIĘWZIĘC</p> <p>Wspomagający system przyrodniczy</p> <p>Ustępi hydrograficzny</p> <p>OSIĄSY OCHRONY DREWNIAKU KULTUROWEGO</p> <p>Wspomagający system przyrodniczy</p> <p>Wspomagający system przyrodniczy</p> <p>ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO</p> <p>— 1 - lokalne (ustalony)</p> <p>~~~~~ Kanały wodne</p>
--	--

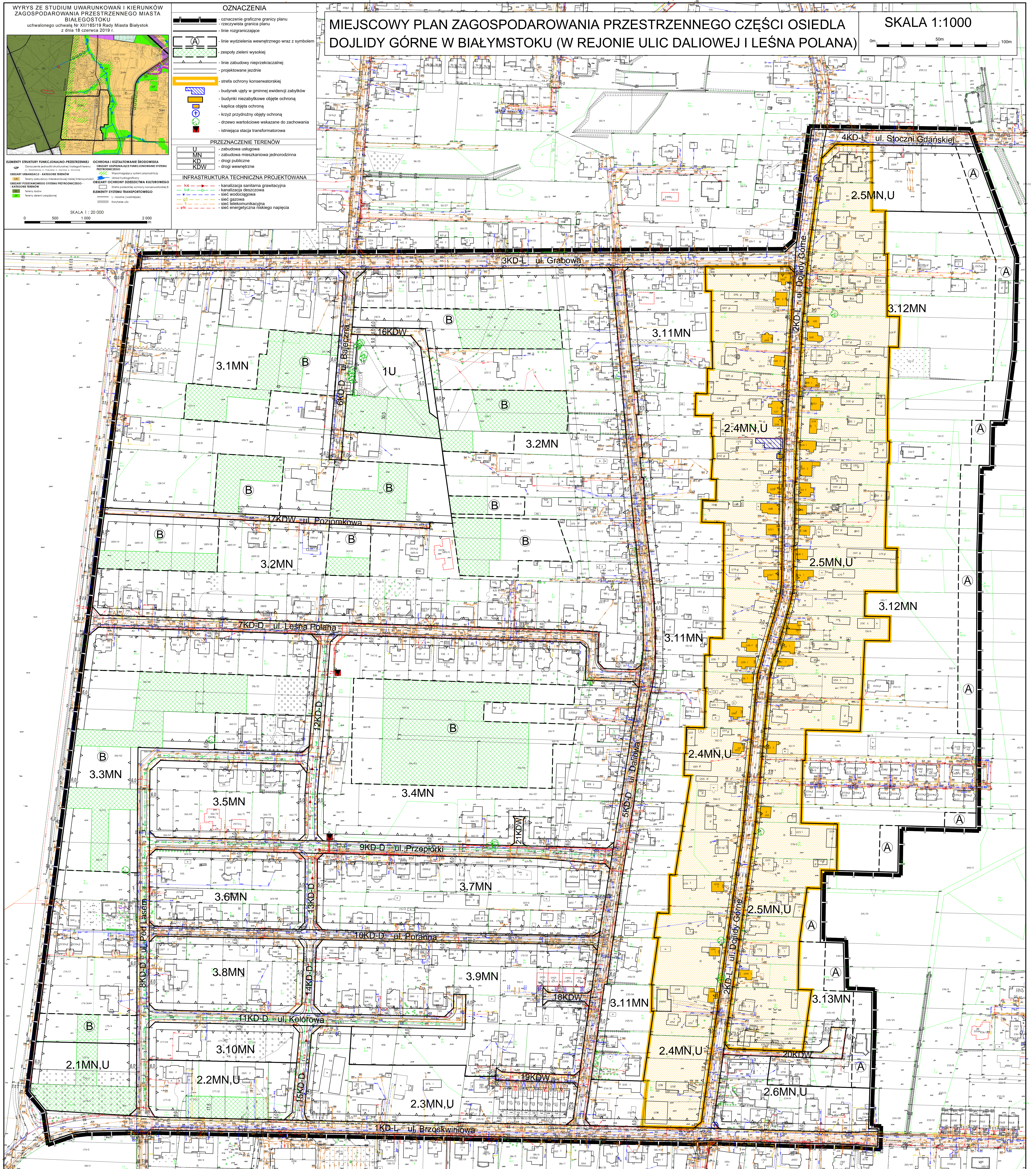
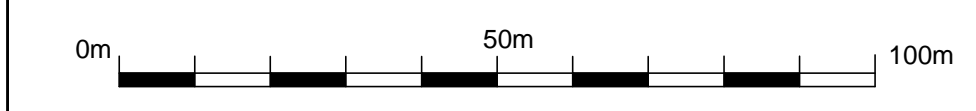
-  - oznaczenie graficzne granicy planu
-  - rzeczywista granica planu
-  - linie rozgraniczające
-  - linie wydzielienia wewnętrzznego wraz z symbolem
-  - zespoły zieleni wysokiej
-  - linie zabudowy nieprzekraczalnej
-  - projektowane jezdnie
-  - strefa ochrony konserwatorskiej
-  - budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków
-  - budynki niezabudowane objęte ochroną
-  - kaplica objęta ochroną
-  - krzyż przydrożny objęty ochroną
-  - drzewo wartościowe wskazane do zachowania
-  - istniejąca stacja transformatora

PRZEZNACZENIE TERENÓW

U	- zabudowa usługowa
MN	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
KD	- drogi publiczne
KDW	- drogi wewnętrzne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PROJEKTOWANA	
— ks —	— kanalizacja sanitarna grawitacyjna
— kol —	— kanalizacja deszczowa
— w —	— sieć wodociągowa
— gS —	— sieć gazowa
— t —	— sieć telekomunikacyjna
— eN —	— sieć energetyczna niskiego napięcia

SKALA 1:1000



Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana)

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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia parametru powierzchni zabudowy z maksimum 20 % na maksimum 30-35 % działki budowlanej nr 1009/14 przy ul. Poziomkowej;
- 2) zwiększenia parametru powierzchni zabudowy z maksimum 20 % na maksimum 35-40 % działki budowlanej nr 1009/16 i 1009/15 przy ul. Poziomkowej;
- 3) zwiększenia parametru powierzchni zabudowy działki z ustalonych w projekcie planu 20% na 30 % działki budowlanej nr 1009/17 i 1009/18 przy ul. Poziomkowej;
- 4) zwiększenia parametru powierzchni zabudowy działki z ustalonych w projekcie planu 20 % na 25 % działki budowlanej nr 178/6, 176/2 i 175/6 przy ul. Brzoskwiniowej;
- 5) braku podstaw do określania maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej nr 1009/14 przy ul. Poziomkowej;
- 6) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 60 % działki budowlanej nr 1009/17 i 1009/18 przy ul. Poziomkowej;
- 7) zmniejszenia wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego z 70 % na 65 % na częściach terenów 3.1-3.4MN wyznaczonych liniami wydzielania wewnętrznego „B”;
- 8) odstąpienia od przeznaczenia terenu 1U pod zabudowę usługową i pozostawienie go w dotychczasowym zagospodarowaniu, bez wycinki drzew;
- 9) zmiany granic istniejących zespołów zieleni wysokiej do zachowania w sposób umożliwiający ciągłość nieprzerwanego pasa zieleni oraz lokalizację zabudowy w głębi działek nr 156/15 (po podziale na 156/30 i 156/21), nr 156/12 156/13 (po podziale na 156/16 i 159/17) – zgodnie z załącznikiem;
- 10) usunięcia oznaczenia istniejącego zespołu zieleni wysokiej do zachowania na działce nr 143/3 przy ul. Daliowej - zgodnie ze stanem faktycznym;
- 11) utrzymania projektowanego poszerzenia istniejącej ul. Poziomkowej (17KD-D) i jej przedłużenia (16KD-D) do ul. Bajecznej;
- 12) przeznaczenia terenu 1U pod zabudowę usługową niezgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz Strategią rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 r.;
- 13) przeznaczenia terenu 1U pod zieleń urządzoną;
- 14) zachowania istniejącego drzewostanu na terenie 1U między granicami nieruchomości a liniami zabudowy;
- 15) zmniejszenia obszaru wysokiej zieleni z zakazem zabudowy z 54 % do 30 % powierzchni działki budowlanej nr 159/12, 159/16 i 156/20 na terenie 3.3MN;
- 16) kształtowania zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający budowę dwóch budynków na działkach nr 159/12, 159/16 i 156/20 (teren 3.3MN);
- 17) wyznaczenia zespołu zieleni wysokiej zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi, z zachowaniem ciągłości pasa zieleni, zapewniającego migrację zwierząt na działkach nr 159/12, 159/16 i 156/20 na terenie 3.3MN;

- 18) zwiększenia powierzchni zabudowy z maksimum 20 % do maksimum 25 % (tereny 3.1-3.4MN w liniach wydzielenia wewnętrznego „B”);
- 19) zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej z minimum 70 % na minimum 65 % (tereny 3.1-3.4MN w liniach wydzielenia wewnętrznego „B”).

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 osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana) 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 z późn. zm.) 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 osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXX/484/17 Rady Miasta Białystok z dnia 16 stycznia 2017 r.

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

- określenia zasad zagospodarowania terenów i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz układu komunikacyjnego,
- ochrony i ustalenia zasad kształtowania terenów zieleni wchodzących w skład wspomagającego systemu przyrodniczego miasta,
- ochrony terenów przed zabudową i zagospodarowaniem niezgodnym z polityką przestrzenną gminy.

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

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako plan miejscowy w trakcie sporządzania. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni 52,42 ha. Przeważa tu funkcja mieszkaniowa – głównie budynki w zabudowie wolno stojącej o niskiej intensywności. Obsługę komunikacyjną terenu stanowią głównie ulice: Solnicka, Grabowa, Dojlidy Górne i Brzostkowińska, określające granice projektu planu.

Główne założenia projektu planu to utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze (tereny o symbolach: 3.1MN-3.13MN) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (tereny o symbolach: 2.1MN,U - 2.6MN,U) oraz ustalenie lokalizacji terenu usługowego (teren o symbolu 1U), który może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

W ramach terenów o symbolach 2.4MN,U i 2.5MN,U wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą fragment obszaru dawnej wsi przy ul. Dojlidy Górne, dla której określono odpowiednie parametry kształtowania i zagospodarowania terenu. Objęto ochroną konserwatorską budynek zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków a budynki niezabytkowe, kaplicę i dwa krzyże przydrożne objęto ochroną planistyczną.

Grunty leśne o powierzchni 7,4850 ha, które przeznaczono na cele nieleśne na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego, wyrażonej decyzją Nr DGN-III.7151.7.2022 z dnia 22 marca 2022 r. oraz decyzją Nr DGN-III.7151.27.2022 z dnia 27 października 2022 r., stanowią tereny wspomagania systemu przyrodniczego, które w ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na częściach terenów z istniejącymi zespołami zieleni wysokiej przeznacza się do zachowania i uzupełnień. Na pozostałych częściach ww. gruntów dopuszczono lokalizację zabudowy jednorodzinnej o określonych parametrach. Istniejący drzewostan zwaloryzowano i wskazano drzewa wartościowe - do zachowania.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które są kontynuacją parametrów ustalonych w planach obowiązujących na osiedlu Dojlidy Górne.

Przewidywany układ dróg w projekcie planu zapewnia w sposób optymalny obsługę komunikacyjną obszaru zarówno w zakresie powiązań z układem dróg miejskich, jak też w zakresie niezbędnego dostępu działek budowlanych do dróg publicznych. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają istniejące ulice wraz z projektowanymi, w tym połączenie ulicy Leśna Polana z ul. Brzostkowińską.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Stawkę procentową dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem planu oznaczony został jako tereny do zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (2MN) wraz z terenami oznaczonymi jako wspomagający system przyrodniczy stanowiący uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikający w obszary zurbanizowane.

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

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

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

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

I. W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęło 9 wniosków rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 493/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 4 czerwca 2020 r. Uwzględniono 8 wniosków, 1 wniosek nie uwzględniono.

Uwzględniono wnioski dotyczące: przeznaczenia działek 1009/14, 1009/15, 1009/16, 1009/17, 1009/18 i 1009/19 położonych przy ulicy Poziomkowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; przeznaczenia działek 159/11 i 156/13 położonych w rejonie ulicy Daliowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazu lokalizacji budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych na obszarze całego planu; przeznaczenia działki nr 126/2 przy ulicy Bajecznej pod inwestycję celu publicznego, służącą mieszkańcom osiedla Dojlidy Górne, w tym z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji; przeznaczenia terenów położonych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową; przeznaczenia terenów w pobliżu Lasu Solnickiego oraz systemu przyrodniczego miasta pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o charakterze ekstensywnym; zwiększenia wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie zieleni urządzonej i lasów stanowiących obszar systemu przyrodniczego miasta; wprowadzenia drogi łączącej ul. Leśna Polana z ul. Brzaskwiniową.

Nie uwzględniono wniosku dotyczącego wprowadzenia drogi z przebiegiem równoległym do ulicy Dojlidy Górne wzdłuż obszaru systemu przyrodniczego miasta od ulicy Stoczni Gdańskiej do ulicy Brzaskwiniowej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia wniosku:

Biorąc pod uwagę istniejący układ dróg miejskich na osiedlu Dojlidy Górne oraz ich funkcjonalne powiązania, lokalizacja nowej ulicy w zaproponowanym przebiegu nie jest niezbędna. Aktualne zagospodarowanie terenów w rejonie ul. Dojlidy Górne, w tym usytuowanie budynków istniejących, uniemożliwia uzyskanie prawidłowego połączenia wnioskowanej drogi z ulicami Stoczni Gdańskiej i Brzaskwiniową, na tak długim odcinku. Uwzględniając obecny stan zagospodarowania działek oraz stan własnościowy obsługę komunikacyjną terenów wskazanych we wniosku można zapewnić poprzez układ dróg wewnętrznych.

II. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 kwietnia do 05 maja 2022 r. W wyznaczonym na dzień 19 maja 2022 r. terminie wpłynęło 20 uwag. Uwagi rozpatrzono zarządzeniem Nr 869/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 19 lipca 2022 r. zmienionym zarządzeniem nr 1319/22 z dnia 30 listopada 2022 r. Uwzględniono 8 uwag, 11 nie uwzględniono i 1 uznano za bezprzedmiotową.

W zakresie zmian wprowadzonych w wyniku uwzględnienia uwag ponowiono procedurę uzgodnień projektu planu. **Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia do 08 września 2022 r. W wyznaczonym na dzień 22 września br. terminie wpłynęło 9 uwag. Uwagi rozpatrzono zarządzeniem Nr 1196/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 25 października 2022 r. zmienionym zarządzeniem nr 1329/22 z dnia 2 grudnia 2022 r. Uwzględniono 1 uwagę, 8 nie uwzględniono.**

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.

Ad. pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 4 Przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunt leśny. W większości są to tereny z istniejącym wartościowym przyrodniczo drzewostanem, pozostała część to miejsca wolne od wysokiej roślinności, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów jest to użytek leśny, w projekcie planu oznaczony liniami wydzielenia wewnętrznego „B”.

Mając na uwadze wnioski mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono potrzebę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem wartościowego drzewostanu i wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej.

Fragmenty gruntu leśnego w projekcie planu zostały wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej.

Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”, poza zespołami zieleni wysokiej, na projekcie rysunku planu wskazano miejsca przeznaczone do zabudowy i określono parametr powierzchni zabudowy na maksimum 20 % w skali całej działki, tj. w granicach geodezyjnych działki budowlanej.

Ad. pkt 5 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy projektów procedowanych na podstawie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia projektów planów podjętych po 24.12.2021.

Do przedmiotowego projektu planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXX/484/17 z dnia 16.01.2017 r., a więc przed wejściem w życie ww. rozporządzenia. W związku z tym przepisy rozporządzenia stosuje się odpowiednio.

Ad. pkt 6 i 7 Przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunt leśny. W większości są to tereny z istniejącym wartościowym przyrodniczo drzewostanem, pozostała część to miejsca wolne od wysokiej roślinności, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów jest to użytek leśny, w projekcie planu oznaczony liniami wydzielenia wewnętrznego „B”.

Mając na uwadze wnioski mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono potrzebę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem wartościowego drzewostanu i wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej.

Fragmenty gruntu leśnego w projekcie planu zostały wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej.

Ad. pkt 8 Przeznaczenie terenu 1U pod zabudowę służącą realizacji celów publicznych było podyktowane potrzebą wyrażoną we wnioskach mieszkańców oraz potrzebą rezerwacji tego terenu na cele edukacyjne.

Zgodnie z projektem na tym terenie możliwe jest lokalizowanie obiektów z zakresu użyteczności publicznej: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, sportu, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

Przedmiotowy obszar stanowi własność gminy Białystok.

Część przedmiotowej działki, zgodnie z przeprowadzoną waloryzacją drzewostanu, została utrzymana jako zespół zieleni wysokiej. W projekcie planu określono zasady zagospodarowania tego terenu, w tym minimalną powierzchnię biologiczną czynną i ochronę istniejących drzew.

Po ponownym przeanalizowaniu, obsługę komunikacyjną terenu 1U przewiduje się jedynie od ulicy Bajecznej.

Ad. pkt 9 Przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunt leśny. W większości są to tereny z istniejącym wartościowym przyrodniczo drzewostanem, pozostała część to miejsca wolne od wysokiej roślinności, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów jest to użytek leśny, w projekcie planu oznaczony liniami wydzielenia wewnętrznego „B”.

Mając na uwadze wnioski mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono potrzebę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem wartościowego drzewostanu i wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej.

Fragmety gruntu leśnego w projekcie planu zostały wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej.

Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”, poza zespołami zieleni wysokiej, na projekcie rysunku planu wskazano miejsca przeznaczone do zabudowy i określono parametr powierzchni zabudowy na maksimum 20 % w skali całej działki, tj. w granicach geodezyjnych działki budowlanej.

Uwagi nie uwzględnia się, jednak przewiduje się ponowne przeanalizowanie sposobu wyznaczenia granic zespołów zieleni.

Ad. pkt 10 Przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunt leśny. W większości są to tereny z istniejącym wartościowym przyrodniczo drzewostanem, pozostała część to miejsca wolne od wysokiej roślinności, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów jest to użytek leśny, w projekcie planu oznaczony liniami wydzielenia wewnętrznego „B”.

Mając na uwadze wnioski mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono potrzebę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem wartościowego drzewostanu i wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej.

Fragmety gruntu leśnego w projekcie planu zostały wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej.

Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”, poza zespołami zieleni wysokiej, na projekcie rysunku planu wskazano miejsca przeznaczone do zabudowy i określono parametr powierzchni zabudowy na maksimum 20 % w skali całej działki, tj. w granicach geodezyjnych działki budowlanej.

W związku z uwzględnieniem uwag, o których mowa w punktach 12, 13 i 14 niniejszego zarządzenia, przewiduje się ponowne przeanalizowanie sposobu wyznaczenia granic zespołów zieleni, przy zachowaniu ustalonych właściwych proporcji między ww. zespołem zieleni a powierzchnią możliwą do zabudowy, z uwzględnieniem stanu faktycznego.

Ad. pkt 11 W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu zakładano przeznaczenie istniejącej ul. Poziomkowej pod drogę publiczną 17KD-D i połączenie jej z projektowaną drogą publiczną 16KD-D. W wyniku uwzględnienia uwag, o których mowa w punktach 12, 13 i 14 niniejszego zarządzenia planowane jest pozostawienie ul. Poziomkowej w dotychczasowych parametrach jako drogę wewnętrzną, bez łączenia jej z projektowaną ulicą 16KD-D i dalej z ul. Bajeczną.

Ad. pkt 12 W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku obszar, na którym położona jest przedmiotowa działka oznaczono jako tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności MN, w obszarze wspomagającego systemu przyrodniczego.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która może być uzupełniona zabudową usługową m.in. służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym. Na terenach MN należy dążyć do:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,

- kształtowanie form i charakteru zabudowy w dostosowaniu do warunków lokalnych, z uwzględnieniem istniejących historycznych układów przestrzennych, w tym dawnych wsi,

- zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej.

Zgodnie ze Studium wspomagający system przyrodniczy tworzą:

- wskazane tereny zurbanizowane: zabudowy mieszkaniowej, usługowej i aktywności gospodarczej, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, sąsiadujące z obszarami podstawowego systemu przyrodniczego;
- tereny niewielkich powierzchniowo lasów, które włączone zostały do struktury terenów zurbanizowanych, przewidziane do zachowania jako tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie.

Na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy dążyć do:

- zagospodarowania niewielkich powierzchniowo terenów leśnych i zadrzewień jako tereny zieleni urządzonej, z priorytetem zachowania istniejącego drzewostanu;
- kształtowania zabudowy o charakterze ekstensywnym, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Tereny wspomagającego systemu przyrodniczego na obszarze objętym projektem planu zostały wyznaczone z uwzględnieniem ustaleń Studium, a istniejąca zieleń w ramach wyznaczonych terenów zespołów zieleni została objęta ochroną.

Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w projekcie planu zostały określone na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i szczególnych uwarunkowań lokalnych.

Zgodnie ze Studium na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego dla zabudowy usługowej należy przyjmować wskaźniki procentowe: nie mniej niż 40 % i nie więcej niż 56 %, a wskaźniki procentowe powierzchni zabudowy: nie mniej niż 28 % i nie więcej niż 40 %. W projekcie planu minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalono na 50 % powierzchni działki budowlanej, a maksymalną powierzchnię zabudowy na 30 % powierzchni działki budowlanej.

„Strategia rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 r.” jest dokumentem określającym, cele strategiczne i priorytety oraz określa kierunki działań które mają na celu podniesienie poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego miasta. Ustalenia projektu planu uwzględniają, w skali lokalnej, zapisy Strategii, określają sposób zagospodarowania terenu i kierunki jego przekształceń, próbując znaleźć kompromis między często trudnymi do pogodzenia interesami – publicznym (ochroną terenów zieleni urządzonej) oraz prywatnym (prawem do zabudowy). Strategia jest jednym z dokumentów, które są brane pod uwagę, a ich założenia i wskazania zależnie od skali zagadnienia uwzględniane są przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Równie ważnymi dokumentami są: opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru całego miasta Białegostoku, studium historyczno-urbanistyczne, gminny program opieki nad zabytkami, studium transportowe i wiele innych. Spójność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest ponadto obowiązkiem wynikającym bezpośrednio z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 20 ust. 1 cyt.: „Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...)”.

Ad. pkt 13 i 14 Przedmiotowa działka jako jedna z nielicznych na terenie całego osiedla Dojlidy Górne stanowi własność gminy Białystok i powinna zostać przeznaczona pod zabudowę służącą realizacji celów publicznych, przede wszystkim pod usługi z zakresu edukacji. Było to podyktowane wyrażoną we wnioskach do projektu planu potrzebą zarezerwowania tego terenu na cele edukacyjne, wnioskach mieszkańców i Radnych Rady Miasta Białystok.

Przeprowadzono waloryzację istniejącego drzewostanu, w wyniku której znaczna część działki została wskazana do zachowania jako zespół zieleni wysokiej. W projekcie planu określono zasady zagospodarowania tej części terenu.

Zakłada się oznaczenie na rysunku projektu planu drzew wartościowych – wiązów i sosen oraz uzupełnienie ustaleń dotyczących zachowania i uwzględnienia w przyszłym zagospodarowaniu terenu drzew, w szczególności wiązów i sosen, nie kolidujących z lokalizacją budynku oraz zagospodarowania części terenu położonej między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi 16KDW ulicy Bajecznej w formie biologicznie czynnej, wraz z istniejącym drzewostanem.

Ad. pkt 15 W związku z uwagami złożonymi podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, skorygowano granice obszaru zieleni wysokiej do zachowania, zwiększając powierzchnię działki, na której może

być lokalizowana zabudowa, przy jednoczesnym utrzymaniu współczynników maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Ad. pkt 16 Ustaleniem planistycznym jest parametr maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej wyrażany w procentach, umożliwiający realizację jednego lub więcej budynków, nie jest nim natomiast określenie konkretnej liczby projektowanych budynków na danej działce.

Ad. pkt 17 W związku z uwagami złożonymi podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, skorygowano granice obszaru zieleni wysokiej do zachowania, zmniejszając powierzchnię tej formy zagospodarowania, przy jednoczesnym utrzymaniu współczynników: powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Przedmiotowe działki w ewidencji gruntów stanowią aktualnie grunty leśne Ls, bez prawa zabudowy, więc warunki do zabudowy na tych działkach w projekcie planu nie uległy pogorszeniu. W związku ze składanymi prośbami mieszkańców osiedla Dojlidy Górne postanowiono umożliwić budowę domów jednorodzinnych na terenach leśnych w granicach całego projektu planu. Tereny leśne uzyskały zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na przeznaczenie na cele nieleśne. Wyodrębniono z nich fragmenty działek, na których umożliwiono lokalizację zabudowy, z określeniem jej parametrów i wskaźników oraz sposobu zagospodarowania terenu. Jednocześnie, na pozostałych fragmentach działek wyznaczono zespoły zieleni wysokiej do zachowania oraz uzupełnienia drzewostanem lub innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej.

Zasadą, którą przyjęto wyznaczając teren pod zabudowę na obszarach aktualnie stanowiących las było umożliwienie lokalizacji budynku w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Jest ona jednakowa i dotyczy nie tylko wymienionych w uwadze działek, lecz także całego obszaru objętego projektem planu.

Przedmiotowa uwaga, złożona w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, była analizowana i została nieuwzględniona Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 869/22 z dnia 19 lipca 2022 r., wraz z zarządzeniem zmieniającym.

Ad. pkt 18 i 19 Przedmiotowe działki w ewidencji gruntów stanowią aktualnie grunty leśne Ls, bez prawa zabudowy. W związku ze składanymi prośbami mieszkańców osiedla Dojlidy Górne postanowiono jednak umożliwić budowę domów jednorodzinnych na terenach leśnych w granicach całego projektu planu. Tereny leśne uzyskały zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na przeznaczenie na cele nieleśne. Wyodrębniono z nich fragmenty działek, na których umożliwiono lokalizację zabudowy, z określeniem jej parametrów i wskaźników oraz sposobu zagospodarowania terenu. Jednocześnie, na pozostałych fragmentach działek wyznaczono zespoły zieleni wysokiej do zachowania oraz uzupełnienia drzewostanem lub innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej.

Zasadą, którą przyjęto wyznaczając teren pod zabudowę na obszarach aktualnie stanowiących las, było umożliwienie lokalizacji budynku w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Jest ona jednakowa i dotyczy nie tylko wymienionych w uwadze działek, lecz także całego obszaru objętego projektem planu.

Przedmiotowe uwagi, złożone w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, zostały nieuwzględnione Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 869/22 z dnia 19 lipca 2022 r., wraz z zarządzeniem zmieniającym.

Pomimo że ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach 3.1-3.4MN wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „B” nie były przedmiotem kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu, zostały ponownie przeanalizowane.

Wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej na obszarze objętym projektem planu jest zróżnicowany, od około 13 % do około 30 %, przy czym jest on wyższy jedynie na działkach położonych bezpośrednio wzdłuż ulic lub w odrębnie ukształtowanych kwartałach zabudowy, zlokalizowanych poza wspomagającym systemem przyrodniczym. Części terenów 3.1-3.4MN wyznaczone liniami wydzielienia wewnętrznego „B”, stanowiące obecnie grunty leśne, nie są działkami budowlanymi, dopiero w projekcie planu przewiduje się umożliwienie na nich lokalizację zabudowy, z uwzględnieniem ich dotychczasowego charakteru i funkcji przyrodniczej. Na tych terenach wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej ustalono na maksimum 20 %. Jako regułę przyjęto zróżnicowanie zasad zagospodarowania i zabudowy, w tym wskaźników zabudowy, działek położonych wzdłuż dróg publicznych oraz działek położonych w głębi terenów, dotychczas stanowiących grunty leśne, gdzie wyższy procentowo udział zieleni urządzonej oraz istniejącego drzewostanu powinny zostać zachowane. Przyjmując w projekcie planu zasadę ustalania maksymalnej powierzchni zabudowy

oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej brano pod uwagę przede wszystkim istniejące uwarunkowania nieruchomości, jej parametry, położenie i geometrię oraz uwarunkowania ekofizjograficzne, a nie stan własności.

Uznano za bezprzedmiotową uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działek z obecnego leśnego i rolnego na budowlane (działka nr 143/3, 143/8 138/4, 138/5, 138/8, 138/9, 141/1, 141/2., 141/3, 134/1, 134/4 i 596 ul. Daliowa, teren 3.2MN).

Przyjęto następującą argumentację uznania ww. uwagi za bezprzedmiotową:

Przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunt leśny. W większości są to tereny z istniejącym wartościowym przyrodniczo drzewostanem, pozostała część to miejsca wolne od wysokiej roślinności, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów jest to użytek leśny, w projekcie planu oznaczony liniami wydzielenia wewnętrznego „B”.

Mając na uwadze wnioski mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono potrzebę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem wartościowego drzewostanu i wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej.

Fragmenty gruntu leśnego w projekcie planu zostały wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej.

Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”, poza zespołami zieleni wysokiej, na projekcie rysunku planu wskazano miejsca przeznaczone do zabudowy i określono parametr powierzchni zabudowy na maksimum 20 % w skali całej działki, tj. w granicach geodezyjnych działki budowlanej.

Zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stosuje się przepisów ww. ustawy do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast i nie wymagają przeznaczenia na cele nierolnicze.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia dokumentu.

Wprowadzone zmiany na terenie stanowiącym własność gminy Białystok jedynie na doprecyzowaniu ustaleń projektu planu oraz wprowadzeniu drobnych korekt i uściśleń porządkujących zapisy, nie skutkowały zmianą parametrów, wskaźników lub zasad zabudowy. Na rysunku projektu planu, również w obrębie terenu gminnego o symbolu 1U i w liniach rozgraniczających 6KD-D ul. Bajecznej oznaczono drzewa wartościowe do zachowania.

Przyjęcie uwag było możliwe ze względów merytorycznych i nie stanowiło istotnych zmian w projekcie, nie naruszało interesów osób trzecich i nie wymagało ponownego wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana), bilans jest ujemny i po około 10 latach może wynieść około – 25 648 011,58 zł /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana)”. Zakłada się, że główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok około – 8 985 014,56 zł związane będą z realizacją układu drogowego tj. z budową nawierzchni dróg publicznych i infrastruktury (kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej oraz oświetlenia), wraz z wykupem niezbędnych terenów. Zakłada się dodatkowy koszt około – 20 368 536,57 zł związanych z budową obiektu użyteczności publicznej z zakresu oświaty na terenie 1U.

Lista nieuwzględnionych uwag:

- 1) zwiększenie parametru powierzchni zabudowy z maksimum 20 % na maksimum 30-35 % działki budowlanej nr 1009/14 przy ul. Poziomkowej;
- 2) zwiększenie parametru powierzchni zabudowy z maksimum 20 % na maksimum 35-40 % działki budowlanej nr 1009/16 i 1009/15 przy ul. Poziomkowej;
- 3) zwiększenie parametru powierzchni zabudowy działki z ustalonych w projekcie planu 20% na 30 % działki budowlanej nr 1009/17 i 1009/18 przy ul. Poziomkowej;
- 4) zwiększenie parametru powierzchni zabudowy działki z ustalonych w projekcie planu 20 % na 25 % działki budowlanej nr 178/6, 176/2 i 175/6 przy ul. Brzoskwiniowej;
- 5) braku podstaw do określania maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej nr 1009/14 przy ul. Poziomkowej;
- 6) zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 60 % działki budowlanej nr 1009/17 i 1009/18 przy ul. Poziomkowej;
- 7) zmniejszenie wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego z 70 % na 65 % na częściach terenów 3.1-3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”;
- 8) odstąpienie od przeznaczenia terenu 1U pod zabudowę usługową i pozostawienie go w dotychczasowym zagospodarowaniu, bez wycinki drzew;
- 9) zmiany granic istniejących zespołów zieleni wysokiej do zachowania w sposób umożliwiający ciągłość nieprzerwanego pasa zieleni oraz lokalizację zabudowy w głębi działek nr 156/15 (po podziale na 156/30 i 156/21), nr 156/12 156/13 (po podziale na 156/16 i 159/17) – zgodnie z załącznikiem;
- 10) usunięcie oznaczenia istniejącego zespołu zieleni wysokiej do zachowania na działce nr 143/3 przy ul. Daliowej - zgodnie ze stanem faktycznym;
- 11) utrzymanie projektowanego poszerzenia istniejącej ul. Poziomkowej (17KD-D) i jej przedłużenia (16KD-D) do ul. Bajecznej;
- 12) przeznaczenie terenu 1U pod zabudowę usługową niezgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz Strategią rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 r.;
- 13) przeznaczenie terenu 1U pod zieleń urządzoną;
- 14) zachowanie istniejącego drzewostanu na terenie 1U między granicami nieruchomości a liniami zabudowy;
- 15) zmniejszenie obszaru wysokiej zieleni z zakazem zabudowy z 54 % do 30 % powierzchni działki budowlanej nr 159/12, 159/16 i 156/20 na terenie 3.3MN;
- 16) kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający budowę dwóch budynków na działkach nr 159/12, 159/16 i 156/20 (teren 3.3MN);
- 17) wyznaczenie zespołu zieleni wysokiej zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi, z zachowaniem ciągłości pasa zieleni, zapewniającego migrację zwierząt na działkach nr 159/12, 159/16 i 156/20 na terenie 3.3MN;
- 18) zwiększenie powierzchni zabudowy z maksimum 20 % do maksimum 25 % (tereny 3.1-3.4MN w liniach wydzielenia wewnętrznego „B”);
- 19) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z minimum 70 % na minimum 65 % (tereny 3.1-3.4MN w liniach wydzielenia wewnętrznego „B”).