

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku
w rejonie ulic Dojnowskiej i Plażowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.²⁾), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.³⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojnowskiej i Plażowej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r. zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 18,9 ha, ograniczony ulicami Dojnowską i Plażową oraz fragmentem granicy miasta Białystok.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 i z 2025 r. poz. 527.

³⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527.

- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 8) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 9) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 12) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 13) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 14) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 16) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 17) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;
- 4) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7**, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
 - d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

- e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących);
- 5) klasyfikacja ulic – teren komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej;
- 6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych, administracyjnej granicy miasta Białegostoku, a także oznaczenia: strefy technicznej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew do zachowania i uzupełnień.

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

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

- 1) **U** – teren usług;
- 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 5) **ZD** – teren ogrodów działkowych.

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, która może być uzupełniona **klasą przeznaczenia uzupełniającą** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. **Klasa przeznaczenia wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami **§ 17**.

4. Oddzielone łącznikiem podstawowe klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładów przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:
 - a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego oraz ich ogólnej dostępności,
 - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury,
 - c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

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

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

c) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;

2) ustalenia **pkt 1** nie dotyczą murali.

2. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych – **z zastrzeżeniem pkt. 2;**

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 16.**

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 11;**
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień, z wyłączeniem istniejących i projektowanych dojazdów i infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 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 zakresie zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego:

- 1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych - nie dotyczy terenów wymienionych w **§ 13 ust. 1 pkt 1;**
- 2) zakazuje się fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

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

§ 10. 1. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się na terenach o symbolach 1ZP, 1ZP-WS, 1ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Na terenach o symbolach 1U, 1KDD, 2KDD dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

§ 12. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej **1KDD i 2KDD**;
- 2) teren zieleni urządzonej **1ZP i 1ZP-WS**.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia,
 - c) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej z zapewnieniem ich ogólnodostępnego charakteru,
 - d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,
 - g) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się budowy budynków.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 35 i § 36**.

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

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

Rozdział 7.

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

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

§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) teren usług rzemieślniczych takich jak warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków),
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- c) teren usług kultu religijnego takich jak domy pogrzebowe i krematoria,
- d) teren gospodarowania odpadami.

2. Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:

- 1) garaży typu „blaszak”;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w **§ 13 ust. 2 pkt 2.**

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

- 1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
 - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
 - 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,
 - c) wysokiego napięcia 110kV napowietrznych - 20 m (obustronnie od osi linii napowietrznej).

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

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

3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 lit. c:

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

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

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice – położonych najniższych kondygnacjach budynków 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, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 1U;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową projektowaną o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem 1U;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ul. Plażową;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) ulice układu podstawowego: ul. Plażowa położona poza granicami planu,
 - b) ulice układu obsługującego: **1KDD, 2KDD;**
- 2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Ustala się drogę dla rowerów lub drogę dla pieszych i rowerów w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.

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

- 1) **1KDD** – ulica klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym;
- 2) **2KDD** – ulica klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym.

5. Szerokość terenów komunikacji drogowej publicznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

- 1) zabudowa z zakresu infrastruktury ogrodowej - 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) usługi:
 - a) administracja, biura – 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 2 – 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca postojowe ustala się w granicach działki budowlanej, bez określania wskaźnika oraz w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej.

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

§ 23. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowo projektowanej zabudowy usługowej wymienionej w § 22 ust. 1 pkt 2 i 3 – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się:
 - a) 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),
 - b) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
- 2) dopuszcza się:
 - a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:
 - linii elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć,
 - budowli tymczasowych,
 - innych budowli infrastruktury technicznej, pod warunkiem osłonięcia ich innymi obiektami budowlanymi (np. mostami).

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

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
 - b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. Plażowej, oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 26. 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 w ul. Plażowej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków lub innych systemów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 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 11,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

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

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

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

2) dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejских systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskiej sieci gazowej w ul. Plażowej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN 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 stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych,
 - c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.**

§ 31. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:

- 1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
 - 2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
 - 3) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.
2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 32. 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

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

- 1) **podstawowe – teren usług;**
 - 2) uzupełniające – teren parkingu, garażu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
 - 3) wykluczone – **zgodnie z § 17.**
2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 65 %,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,25,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,
 - d) wysokość budynków – maksimum 15 m,
 - e) dachy – płaskie,
 - f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 22 ust. 1 pkt 2 i 3;**
 - 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 21 ust. 1.**

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

§ 34. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZD ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren ogrodów działkowych;**

2) uzupełniające – teren parkingu, infrastruktury technicznej, wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – **zgodnie z § 17.**

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania – **z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1:**

a) udział powierzchni zabudowy:

- dla altan działkowych lokalizowanych na działkach (podstawowych jednostkach przestrzennych ogrodu), o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych - maksimum 35 m², przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²,

- dla obiektów z zakresu infrastruktury ogrodowej - maksimum 5 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 75 %,

d) wysokość:

- altan działkowych:

-- maksimum 5 m w przypadku dachów symetrycznych,

-- maksimum 4 m w przypadku dachów płaskich,

- obiektów z zakresu infrastruktury ogrodowej - maksimum 8 m,

e) dachy - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

f) miejsca do parkowania:

- dla obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a tiret pierwsze – zgodnie z § 22 ust. 2,

- dla obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a tiret drugie – zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;

3) utrzymanie drożności przepływu wód rowu otwartego.

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

1) stosowanie innych parametrów i wskaźników niż określone w **ust. 3 pkt 1 lit. a tiret pierwsze** oraz **ust. 3 pkt 1 lit. d tiret pierwsze**, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące rodzinnych ogrodów działkowych będą stanowiły inaczej;

2) budowę kładek, mostów, przepustów z umożliwieniem migracji zwierząt, urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej;

3) zmianę linii brzegowej rowu.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się:

1) przekształcania koryta rowu w formę kanału zamkniętego;

2) podnoszenia rzednej terenu i wymiany gruntu rodzimego, z wyłączeniem robót związanych z budową obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a, wyłącznie w zakresie niezbędnym do budowy tych obiektów.

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

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

- 1) **podstawowe – teren zieleni urządzonej;**
- 2) uzupełniające – teren komunikacji pieszej i infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie profilu obecnego obwałowania ziemnego oraz pokrycia zielenią niską.

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

6. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;
- 3) zachowanie i ochronę istniejących drzew oraz ich wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,
 - b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze;
- 2) zakazuje się budowy budynków.

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

§ 36. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP-WS ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych;**
- 2) uzupełniające – teren komunikacji pieszej i infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

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

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1;
- 3) utrzymanie drożności przepływu wód rowu otwartego;
- 4) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;
- 5) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;

6) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem zachowania istniejących drzew, istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych,
- oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
- kładek, mostów z umożliwieniem migracji zwierząt,
- akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

b) zmianę linii brzegowej rowu,

2) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) przekształcania koryta rowu w formę kanału zamkniętego.

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 – 0 % (słownie: zero procent).

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

1) **podstawowe – teren drogi dojazdowej;**

2) uzupełniające – infrastruktura techniczna i zieleń urządzona;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

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

§ 38. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) **podstawowe – teren drogi dojazdowej;**

2) uzupełniające – infrastruktura techniczna i zieleń urządzona;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

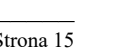
§ 40. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące uchwały:

- 1) Nr LI/653/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 21 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic Plażowej i Poziomej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 23, poz. 436);
- 2) Nr LX/719/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stawów Dojlidzkich z terenami przyległymi w Białymstoku i zmienioną uchwałą Nr XIII/115/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 183, poz. 2208).

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojnowskiej i Płażowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml



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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulicy Dojnowskiej i Plażowej przystąpiono na podstawie uchwały Nr III/21/24 Rady Miasta Białystok z dnia 23 maja 2024 r.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic Plażowej i Poziomej), uchwalonego uchwałą Nr LI/653/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 21 stycznia 2010 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Stawów Dojlidzkich z terenami przyległymi w Białymstoku, uchwalonego uchwałą Nr LX/719/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 sierpnia 2006 r. i zmienionego uchwałą Nr XIII/115/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 20 czerwca 2011 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 18,9 ha, ograniczony ulicami Dojnowską i Plażową oraz granicą miasta Białystok.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności aktualizacji przeznaczenia terenu ze względu na zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwaloną uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., na mocy której należąca do Gminy Białystok działka nr ewid. 1245/31 położona przy ul. Plażowej, w sąsiedztwie istniejącego ogrodu działkowego, została włączona do obszaru podstawowego systemu przyrodniczego – 2ZP (tereny zieleni urządzonej). Ponadto, po przeanalizowaniu zapisów obowiązujących planów stwierdzono, że dokument wymaga weryfikacji i uzupełnienia wymaganych przepisami parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wskaźnika intensywności zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej i minimalnej liczby miejsc do parkowania.

W projekcie planu utrzymano główne przeznaczenie terenu pod ogrody działkowe, które zostało rozszerzone o niezabudowaną działkę nr ewid. 1245/31 przy ul. Plażowej, w obecnie obowiązującym planie przeznaczoną pod zabudowę produkcyjną i usługową. Utrzymano przeznaczenie pod zabudowę usługową działki nr ewid. 1245/22, na której została zlokalizowana Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza Straży Pożarnej w Białymstoku.

Na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową utrzymano maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65 % oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %. Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów ogrodów działkowych ustalono w oparciu o właściwe przepisy odrębne. Ponadto, zabezpieczono funkcjonowanie istniejących rowów otwartych oraz wyznaczono cenne z punktu widzenia krajobrazowego szpalery drzew do zachowania i uzupełnień.

Dla terenów objętych projektem planu ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Dla terenu 1U w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent), na pozostałych terenach: ogrodów działkowych, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz dróg dojazdowych, ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0 % (słownie zero procent).

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r. obszary wskazane do objęcia projektem planu oznaczone zostały jako **2ZP - tereny zieleni urządzonej**. Na tych terenach funkcje podstawowe to: ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe, zielen towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zielen rekreacyjna, place zabaw). Funkcje uzupełniające to: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego,

komunikacja, infrastruktura techniczna, lotnicze urządzenia naziemne, istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Formułując ustalenia planistyczne, biorąc również pod uwagę ustalenia obowiązujących na tym obszarze planów miejscowych, uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wzięto pod uwagę, przeanalizowano i wyważono kwestie dotyczące ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagań osób ze szczególnymi potrzebami. Odpowiednie zapisy zostały zawarte m.in. w rozdziale 2 projektu planu „Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu”, w którym określono m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem.

Dla obszaru objętego projektem planu w rozdziale 7 uchwały „Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu”, w tym w § 19 dotyczącym obrony cywilnej oraz w rozdziale 9 „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej” ujęto zapisy dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Zagadnienia dotyczące potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej nie zostały określone. Na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty leśne, natomiast zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 poz. 82) przepisów rozdziału 2 ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Ustalając przeznaczenie terenu, określając zasady zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy ustalenia planu obowiązującego, prawo własności, interes publiczny i interesy prywatne, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, były badane i zostały wyważone.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych, w tym m.in.: składanie wniosków i uwag. 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. Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Do projektu planu wpłynęły 4 wnioski, z których uwzględniono wniosek dotyczący przeznaczenia dz. nr ewid. gr.: 1245/10, 1245/27, 1245/32, 1245/33, 1245/31, obr. 20 pod ogrody działkowe. Pozostałe wnioski uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ działki, których dotyczyły znajdują się poza granicami sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto wpłynęły 4 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia. W dniu 27 lutego 2025 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu.

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony. Projekt planu wraz z prognozą został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 25 marca do 22 kwietnia 2025 r., w tym czasie można było zgłaszać uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

W dniu 24 marca 2025 r. informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1 oraz w budynku jednostki organizacyjnej prowadzącej postępowanie tj. w Departamencie Urbanistyki przy ul. dr I. Białówny 11. Informację udostępniono również na oficjalnej stronie internetowej Miasta Białystok www.bialystok.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku https://bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plany-miejscowe/plany-w-opracowaniu/, jak również w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez wywieszenie informacji na elektronicznej tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. J. K. Branickiego 3/5 oraz ul. Składowej 11.

Ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem były udostępnione co najmniej do dnia zakończenia konsultacji społecznych na stronach internetowych Urzędu Miejskiego oraz w siedzibie Departamentu Urbanistyki i Architektury przy ul. dr. I. Białówny 11, 15-437 Białystok w godzinach pracy Urzędu.

Konsultacje społeczne obejmowały: spotkanie otwarte on-line (w dniu 08 kwietnia 2025 r. o godz. 16:00), dyżur projektanta (w dniu 09 kwietnia 2025 r. w godz. 15:30-17:30), zbieranie uwag do projektu planu, zbieranie uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Celem obydwu spotkań było objaśnienie ustaleń projektu planu oraz uzyskanie wyjaśnień dotyczących prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko.

Zgodnie z wymogiem art. 8h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spotkanie otwarte on-line oraz dyżur projektanta planu zostały zorganizowane po godzinach pracy Urzędu oraz w miejscu dostępnym dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z art. 8j pkt 3 ustawy. Wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracowników Urzędu Miasta Białystok, zgodnie z art 8i ust. 6 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych został opisany w „Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych” wynikającym z art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojnowskiej i Plażowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W opracowanej w marcu 2024 r. Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku stwierdzono potrzebę aktualizacji planów obejmujących przedmiotowy obszar. Na podstawie Analizy w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

W § 7 ust. 3 oraz w § 13 ust. 2 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie ujemny i wyniesie około -3 490 928 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojnowskiej i Plażowej”. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z realizacją drogi, infrastruktury technicznej oraz celu publicznego na terenie zieleni urządzonej. Koszty realizacji planu zostaną pokryte głównie z zysków wynikających z podatków oraz sprzedaży nieruchomości gminnych. Wskazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie.