Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Jachtowej i Zagórki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Jachtowej i Zagórki 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 Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Jachtowej i Zagórki, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 97,26 ha, w rejonie ulic: Zabłudowskiej, Oceanicznej, Helskiej, Albatrosa oraz wzdłuż granic: administracyjnej miasta i granic sytemu przyrodniczego w rejonie ul. Wydmowej, Sztormowej i Gminnej.

3. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 0,4962 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją z dnia 13 sierpnia 2025 r., znak pisma DGN-III.7151.23.2025KŁ.

4. 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;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 i z 2025 r. poz. 527, 680.
[3)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527.

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) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **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 5;

7) **obiekcie socjalnym dla kierowców komunikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w tym tymczasowy, o funkcji socjalnej wraz z zapleczem sanitarnym, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 5 m i zlokalizowany w odległości nie większej niż 250 m od miejsca wyznaczonego do postoju pojazdów komunikacji miejskiej;

8) **obiektach 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) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;

14) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;

15) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

16) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

17) **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;

18) **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;

19) **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 tereny;

3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa **w § 3 ust. 1 pkt 6,** 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 dróg – tereny 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: projektowanych jezdni, infrastruktury technicznej i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz oznaczenia: administracyjnej granicy miasta Białegostoku, terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych, proponowanych podziałów działek, a także drzew wartościowych wskazanych do zachowania, istniejących i projektowanych szpalerów drzew – do zachowania i uzupełnień oraz zespołów zieleni wysokiej.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4 – 5 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) **MNW -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **U -** teren usług;

3) **US** - teren usług sportu i rekreacji

4) **KDG -** teren drogi głównej;

5) **KDL -** teren drogi lokalnej;

6) **KDD -** teren drogi dojazdowej;

7) **KR -** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

8) **ZP -** teren zieleni urządzonej.

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

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

4. Podstawowe klasy przeznaczenia terenu oddzielone łącznikiem mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) dopuszcza się:

a) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu,

b) remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej i grupowej.

2. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);

2) naziemnych zbiorników;

3) masztów antenowych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

§ 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 rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług oświaty,

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

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami ust. 3;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą murali.

3. **W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach istniejących budynków ustala się**:

1) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków uwzględnieniem ujednolicenia:

a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

2) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

4. **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 18.**

5. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, 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) wkomponowanie istniejących drzew i naturalnych kompleksów zieleni wysokiej w zagospodarowanie zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;

3) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 11**;

4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień;

5) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i na terenach komunikacji drogowej publicznej) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;

6) 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 części terenów z zespołami zieleni wysokiej, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu**:

1) ustala się:

   a) utrzymanie istniejących zespołów zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie - **z zastrzeżeniem pkt 2,**

   b) maksymalne wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie,

   c) zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

   d) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności z uwzględnieniem warunków siedliskowych;

2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew w celu lokalizacji:

   a) zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

   b) dojść, dojazdów i infrastruktury technicznej.

3. **W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania**, tj. brzóz, dębów i klonów, oznaczonych 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 projektowane zagospodarowanie;

2) dopuszcza się:

   a) wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia,

b) wycinkę drzew rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

4. **W zakresie zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych:**

1) ustala się:

a) zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojść, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych - nie dotyczy terenów wymienionych w **§ 13 ust. 1,**

b) utrzymanie drożności istniejących rowów;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,

b) 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:**

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **ZP i US-ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych z zakresu edukacji oraz z zakresu opieki społecznej ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem, np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

Rozdział 3.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz dobra 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 wchodzą tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej.

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) oświetlenia,

c) tymczasowych obiektów oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) wiat przystanków autobusowych oraz obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 7** – w liniach rozgraniczających dróg publicznych,

f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;

3) zakazuje się budowy budynków z zastrzeżeniem pkt 2 lit. e.

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, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie 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, z zastrzeżeniem ust. 2:**

1) teren usług rzemieślniczych takich jak:

a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne – z wyjątkiem istniejących,

b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków) – z wyjątkiem istniejących,

c) komisy samochodowe;

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) teren usług kultu religijnego takich jak:

a) domy pogrzebowe,

b) krematoria;

4) teren obsługi produktów naftowych;

5) teren gospodarowania odpadami;

6) teren magazynu gazu.

2. Ustalenia **ust. 1 pkt 1 i pkt 4** nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami: **1U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U i 14U**.

3. Na całym terenie zakazuje się 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.

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

1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

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

1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:

a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków:

- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

- produkcyjnych z zakresu składowania i magazynowania powyżej 15 pracowników;

b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;

2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej z projektowanej studni awaryjnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej na terenie o symbolu **1US-ZP**;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez projektowaną syrenę alarmową o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną na terenie o symbolu **4U**;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Zabłudowską;

5) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Ustala się trasę przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi - ul. Zabłudowską.

§ 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, zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnienie zasilania awaryjnego, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 21. 1. Przy realizacji zabudowy i zagospoadowania terenu graniczącego z gruntami leśnymi minimalną odległość budynków od granicy lasu przyjmuje się na 12 m, **z zastrzeżeniem ust. 2.**

2. Dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w ust. 1, jeżeli obowiązujące przepisy będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) ulice układu podstawowego: **1KDG** (ul. Zabłudowska);

b) ulice układu obsługującego: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD** (ul. Liniowa), **2KDD** (ul. Kolonia Dojlidy), **3KDD, 4KDD** (ul. Rzeczna), **5KDD** (ul. Gminna), **6KDD** (ul. Piracka), **7KDD** (ul. Komandorska), **8KDD** (ul. Posejdona), **9KDD** (ul. Cumownicza), **10KDD** (ul. Kapitańska), **11KDD** (ul. Żeglarska), **12KDD** (ul. Morska), **13KDD** (ul. Sztormowa), **14KDD** (ul. Szkwałowa), **15KDD** (ul. Zagórki), **16KDD** (ul. Wolińska), **17KDD** (ul. Oceaniczna)**, 18KDD** (ul. Zagórki), **19KDD** (ul. Mewy), **20KDD** (ul. Ordynacka) i **21KDD** (ul. Albatrosa);

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR** (ul. Helska), **2KR, 3KR, 4KR** (ul. Żaglowa), **5KR** (ul. Ruczajowa), **6KR, 7KR** (ul. Burtowa), **8KR** (ul. Wilków Morskich), **9KR, 10KR, 11KR** (ul. Wilków Morskich), **12KR** (ul. Sieciowa), **13KR** (ul. Kotwicowa), **14KR** (ul.Wydmowa), **15KR, 16KR** (ul. Rejsowa), **17KR** (ul. Okrętowa) i **18KR**;

3) 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 drogi 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 terenów komunikacji drogowej publicznej, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

1) **1KDG** – ulica klasy głównej, dwujezdniowa;

2) **1KDL, 2KDL i 3KDL** - ulice klasy lokalnej, jednojezdniowe;

3) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD i 21KDD** – ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe.

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

§ 23. 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 mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) usługi:

a) administracja, biura – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) handel – 25 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) żłobki, przedszkola – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

e) opieka zdrowotna – 8 miejsc do parkowania na 10 łóżek lub 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

f) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek;

3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 2 – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

2. 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.

§ 24. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla nowo projektowanej zabudowy usługowej – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się:

a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,

b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit. b-e,

b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,

c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,

d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w 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 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 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 ulicach: 1KDG (Zabłudowska), 15KDD (Zagórki), 5KDD (Gminna), 6KDD (Piracka) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicachh;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

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

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 1KDG (Zabłudowska), 15KDD (Zagórki), 5KDD (Gminna), 6KDD (Piracka) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa **w § 3 ust. 1 pkt 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 ulicach: 1KDG (Zabłudowska), 15KDD (Zagórki), 5KDD (Gminna), 6KDD (Piracka) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

a) przetwarzania energii elektrycznej,

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

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych i parowych zlokalizowanych poza granicami planu;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

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

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach: 1KDG (Zabłudowska), 15KDD (Zagórki), 2KDD (Kolonia Dojlidy), 7KDD (Komandorska) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie gazów opałowych,

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

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-4, RPZ-11 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 wnętrzowych 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 w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 7 ust. 4.

§ 32. 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 istniejącej stacji bazowej telefonii cyfrowej zlokalizowanej na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji wolno stojących masztów i wież (tj. nie umieszczanych na budynkach) – nie dotyczy istniejących stacji (na terenach **14U** i **11U**).

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 34. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW i 38MNW ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**;

2) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (nie dotyczy części terenów z zespołami zieleni wysokiej), teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej oraz na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW i 7MNW – minimum 50 %,
- na pozostałych terenach – minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych z dachami symetrycznymi – maksimum 10 m,
- mieszkalnych jednorodzinnych z dachami płaskimi – maksimum 8 m,
- gospodarczych i garażowych – maksimum 5 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 23 ust. 1**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1.**

4. Realizacja zabudowy na terenach o symbolach 8MNW, 13MNW, 14MNW, 22MNW, 31MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW i 36MNW – z uwzględnieniem:

a) zapewnienia dojazdów o szerokości minimum 6 m,

b) odsunięcia elewacji frontowych projektowanych budynków o minimum 5 m od dojazdów, o których mowa w lit. a.

5. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu 9MNW łącznie z terenem 1ZP, z zachowaniem ustaleń **§ 42**.

6. Zagospodarowanie części terenów o symbolach: 1MNW, 7MNW, 8MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 25MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 36MNW i 38MNW, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych – zgodnie z **§ 8 ust. 4**.

7. Zagospodarowanie części terenów, o których mowa w ust. 1, z zespołami zieleni wysokiej – zgodnie z **§ 8 ust. 2**.

8. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

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

§ 35. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U i 13MNW-U ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;**

2) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (nie dotyczy części terenów z zespołami zieleni wysokiej), komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – maksimum 30 %,
- w przypadku zabudowy usługowej – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – od 0 do 0,9,
- w przypadku zabudowy usługowej – od 0 do 1,2,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej:
  -- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – minimum 50 %,
  -- w przypadku zabudowy usługowej – minimum 40 %,
- na terenach 1MNW-U, 5MNW-U i 12MNW-U – minimum 50 %,
- na pozostałych terenach:
  -- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – minimum 40 %,
  -- w przypadku zabudowy usługowej – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- usługowych – maksimum 12 m,
- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych z dachami symetrycznymi – maksimum 10 m,
- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych z dachami płaskimi – maksimum 8 m,
- gospodarczych i garażowych – maksimum 5 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 23 ust. 1 i § 24**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1**.

4. Realizacja zabudowy na terenach o symbolach 1MNW-U, 4MNW-U i 5MNW-U – z uwzględnieniem:

a) zapewnienia dojazdów o szerokości minimum 6 m,

b) odsunięcia elewacji frontowych projektowanych budynków o minimum 5 m od dojazdów, o których mowa w lit. a.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

6. Zagospodarowanie części terenów o symbolach: 1MNW-U, 4MNW, 5MNW-U, 10MNW-U i 12MNW-U, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych – zgodnie z **§ 8 ust. 4**.

7. Zagospodarowanie części terenów, o których mowa w ust. 1, z zespołami zieleni wysokiej – zgodnie z **§ 8 ust. 2**.

8. Zagospodarowanie części terenu 10MNW-U położonej pomiędzy linią zabudowy a granicą planu – z uwzględnieniem utrzymania biologicznej obudowy istniejącego rowu mielioracyjnego R1, położonego poza granicami planu.

9. 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).

§ 36. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U i 14U ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren usług;**

2) uzupełniające – teren składów i magazynów (wyłącznie na terenach 3U, 4U, 5U i 6U), komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach 1U, 3U, 6U i 7U – minimum 45 %
- na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej – minimum 40 %,
- na pozostałych terenach – minimum 30 %,

d) wysokość budynków:

- usługowych – maksimum 12 m,
- gospodarczych i garażowych – maksimum 5 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 23 ust. 1 i § 24**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1;**

3) składowanie i magazynowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 – wyłącznie w budynkach.

4. Zagospodarowanie części terenów o symbolach: 1U, 3U, 6U, 7U, 11U, 12U i 14U, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych – zgodnie z **§ 8 ust. 4**.

5. Zagospodarowanie części terenów, o których mowa w ust. 1, z zespołami zieleni wysokiej – zgodnie z **§ 8 ust. 2.**

6. Zagospodarowanie części terenu 14U położonej pomiędzy linią zabudowy a granicą planu – z uwzględnieniem utrzymania biologicznej obudowy istniejącego rowu mielioracyjnego R1, położonego poza granicami planu.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

8. 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).

§ 37. 1. **Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US-ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

1) **podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;**

2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu i infrastruktury technicznej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

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

4. 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 10 %,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,

c) teren biologicznie czynny – minimum 80 %,

d) wysokość budynków – maksimum 7 m,

e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 23 ust. 1 i § 24**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;

3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;

4) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 8.**

6. 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: trzydzieści procent).

§ 38. 1. **Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1KDG ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

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

2) uzupełniające – teren 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. 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).

§ 39. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

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

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

3. 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).

§ 40. 1. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD i 21KDD ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

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

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

3. 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).

§ 41. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR i 18KR ustala się następujące klasy przeznaczenia:**

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

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z **§ 17**.

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

3. 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).

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

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 22 ust. 1**;

3) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności;

4) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew;

5) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem istniejących i projektowanych ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych.

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

1) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- dojść i dojazdów o nawierzchniach przepuszczalnych,
- elementów małej architektury,
- infrastruktury technicznej,

b) wycinkę w przypadkach, o których mowa w lit. a oraz zagrożenia ludzi lub mienia;

2) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) lokalizacji parkingów.

5. 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).

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 44. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 2191, z 2012 r.).

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Białystok
z dnia ..... 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA DOJLIDY GÓRNE W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC JACHTOWEJ I ZAGÓRKI

N

0 20 40 60 80 100m

SKALA 1: 1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Urząd Miejski w Białymstoku, Departament Geodezji ul. Słonimska 2/2, 15-028 Białystok

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

uchwalonego uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.,
zmienionego uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1 : 20 000

0 500 1 000 2 000 m

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

1ZP – Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Środmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)

Miejsca centralne

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m²

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej (średniej intensywności)

AG – Tereny aktywności gospodarczej

OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW

ZP – Tereny zieleni urządzonej

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

Wspomagający system przyrodniczy

Łączniki systemu przyrodniczego

Układ hydrograficzny

FORMY OCHRONY PRZYRODY

Proponowane

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

G - ulice główne

Z - ulice zbiorcze

L - lokalne (ważniejsze)

Korytarze ulic

INNE OZNACZENIA

Administracyjna granica miasta

OZNACZENIA:

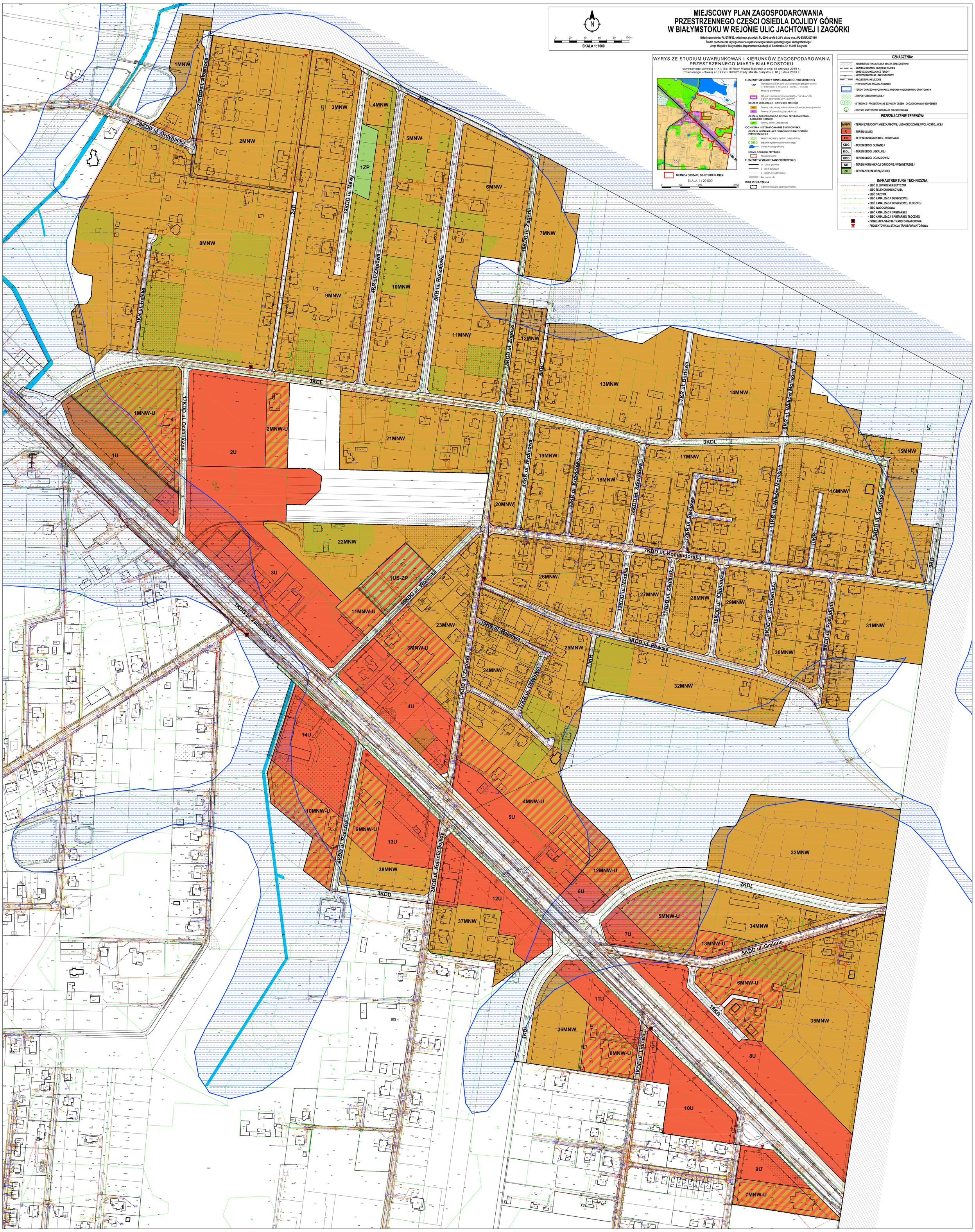
- ADMINISTRACYJNA GRANICA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PROJEKTOWANE JEZDNIE
- PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK
- TERENY OKRESOWO PODMOKŁE Z WYSOKIM POZIOMEM WÓD GRUNTOWYCH
- ZESPOŁY ZIELENI WYSOKIEJ
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW - DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIEŃ
- DRZEWO WARTOŚCIOWE WSKAZANE DO ZACHOWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U - TEREN USŁUG
- US - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- KDG - TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA
- SIEĆ GAZOWA
- SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ TŁOCZNEJ
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ TŁOCZNEJ
- ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
- PROJEKTOWANA STACJA TRANSFORMATOROWA



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 Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Jachtowej i Zagórki

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.) 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.), 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 georeferncją 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i 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 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.), zwanej dalej ustawą.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Jachtowej i Zagórki przystąpiono na podstawie uchwały Nr III/22/24 Rady Miasta Białystok z dnia 23 maja 2024 r.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 97,26 ha, w rejonie ulic: Zabłudowskiej, Oceanicznej, Helskiej, Albatrosa oraz wzdłuż granic: administracyjnej miasta i granic sytemu przyrodniczego w rejonie ul. Wydmowej, Sztormowej i Gminnej.

Na fragmencie obszaru wskazanego do sporządzenia planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta), uchwalonego uchwałą Nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2012 r., obejmujące planowany układ komunikacyjny. Przewiduje się utrzymanie rozwiązań przyjętych w planie obowiązującym.

Potrzeba sporządzenia planu wynika z konieczności określenia zasad kształtowania zabudowy, przede wszystkim mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i ekofizjograficznych, w tym obszarów okresowo podmokłych i wysokiego poziomu wód gruntowych oraz łączników systemu przyrodniczego. Konieczne jest również wyznaczenie ciągów komunikacyjnych w celu kształtowania ciągłości struktury miejskiej.

Główne założenia projektu planu to kontynuacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej o ekstensywnym charakterze i o niskiej intensywności (tereny o symbolach MNW) oraz zabudowy usługowej, głównie wzdłuż ul. Zabłudowskiej i Oceanicznej (tereny o symbolach U oraz MN-U). W projekcie planu wyznaczono teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej o symbolu US-ZP, przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

W ustaleniach planu określono wysokość nowej zabudowy oraz jej gabaryty. Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalona została na maksimum 10 m w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40° oraz maksimum 8 m w przypadku zabudowy z dachami płaskimi. Maksymalną wysokość zabudowy usługowej ustalono na 12 m bez względu na formę dachu. Maksymalną powierzchnię zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej określono na 30 %, zabudowy usługowej na 40 %.

Na wyznaczonych terenach z zespołami zieleni wysokiej do zachowania i uzupełnień wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej został odpowiednio zwiększony.

Dodatkowo, na terenach okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych oraz na terenach oznaczonych w Studium jako wspomagający system przyrodniczy w projekcie planu ustalono parametry przyszłej zabudowy i sposób zagospodarowania terenu, uwzględniające uwarunkowania środowiskowe, w tym sąsiedztwo istniejących cieków, zachowując równowagę pomiędzy terenami przyrodniczymi i terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Na tych terenach zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

Grunty leśne o powierzchni 0,4962 ha, które przeznaczono na cele nieleśne, w większej części zostały przeznaczone pod teren zieleni urządzonej ZP oraz pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNW.

Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, wskazano istniejące szpalery drzew do zachowania i uzupełnień, które oznaczono na rysunku projektu planu. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na poszczególnych terenach wyznaczono istniejące zespoły zieleni wysokiej do zachowania i uzupełnień, na których dopuszczono lokalizację zabudowy przy maksymalnym wkomponowaniu istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie.

W projekcie planu określono również zasady obsługi komunikacyjnej obszaru, ustalono wskaźniki i sposób zapewnienia miejsc do parkowania, w tym dla rowerów.

Dla terenów objętych projektem planu ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent), z wyjątkiem terenu zieleni urządzonej, terenu usług z zakresu inwestycji celu publicznego oraz terenów komunikacji drogowej, dla których 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 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar wskazany do objęcia projektem planu oznaczony został jako 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

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

Tereny położone wzdłuż ul. Zabłudowskiej określono w Studium jako 2AG - tereny aktywności gospodarczej.

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

W rejonie ulic Zabłudowskiej i Oceanicznej wyznaczono miejsce centralne, w którym zgodnie ze Studium wskazuje się obszar stanowiący koncentrację funkcji usługowych służących lokalnej społeczności w ramach osiedla mieszkaniowego. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta ważnymi elementami identyfikacji przestrzennej będą lokalne ośrodki usługowe. Podstawę do kształtowania lokalnych ośrodków usługowych będą stanowiły istniejące zespoły obiektów o funkcjach usługowych lub ciągi usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych.

Wzdłuż ulicy Zabłudowskiej w Studium wskazano łącznik systemu przyrodniczego oraz wspomagający system przyrodniczy. Łączniki systemu przyrodniczego są to tereny umożliwiające zachowanie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy elementami obszarowymi systemu podstawowego i wspomagającego, pełniące funkcje powiązań ekologicznych, a także zwiększające oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

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 obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego, 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. Na obszarze objętym projektem planu nie występują zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz wpisane do rejestru zabytków oraz dobra 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 zakaz zabudowy", 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. Z uwagi na fakt, że w na całym obszarze objętym planem nie występują tereny z przeznaczeniem pod produkcję lub działalność rolniczą, a na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty rolne, takich zapisów w projekcie planu nie ujęto.

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 trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Natomiast wpłynęło 6 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 30 czerwca 2025 roku uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia.

W związku z przeznaczeniem gruntów leśnych o powierzchni 0,4962 ha na cele nieleśne, w dniu 31 lipca 2025 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Podlaskiej Izby Rolniczej, a następnie w dniu 13 sierpnia 2025 r. (znak pisma DGN-III.7151.23.2025KŁ) zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia ww. gruntów na cele nieleśne.

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu były prowadzone w terminie od 01 do 29 września 2025 r.

W dniu 29 sierpnia 2025 r. opublikowano informację w prasie lokalnej – w Gazecie Wyborczej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1, 15-950 Białystok oraz budynku jednostki organizacyjnej prowadzącej postępowanie tj. w Departamencie Urbanistyki przy ul. dr I. Białówny 11, 15-437 Białystok, udostępniono informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

Udostępniono informację na oficjalnej stronie internetowej Miasta Białystok www.bialystok.pl oraz w Biuletynie Informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku www.bip.bialystok.pl/rozwój-gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plany-miejscowe/plany-w-opracowaniu/ oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez wywieszenie informacji na elektronicznej tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. Branickiego 3/5 oraz ul. Składowej 11.

Ogłoszenia 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 przy ul. dr I. Białówny 11, 15-437 Białystok w godzinach pracy Urzędu.

Konsultacje społeczne obejmowały:

1) spotkanie otwarte w dniu 16 września 2025;

2) dyżur projektanta w dniu 09 września 2025;

3) zbieranie uwag do projektu planu;

4) zbieranie uwag do prognozy oddziaływania 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, o których mowa w ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wszystkie czynności przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych odbyły się z udziałem pracowników Urzędu Miejskiego w Białymstoku, 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 trakcie konsultacji społecznych prowadzonych w dniach od 01 do 29 września 2025 r. można było zgłaszać uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło 14 pism z 24 uwagami. Uwzględniono 8 uwag, 11 nie uwzględniono, natomiast 1 uwaga została uznana za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu wypełnia zakłada zawarty w treści uwag postulat. 4 uwagi zostały złożone po terminie, w związku z tym zostały pozstawione bez formalnego rozpatrzenia. Uwag do prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono.

Uzasadnienie propozycji rozpatrzenia uwag zawiera wykaz uwag opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku.

W wyniku rozpatrzenia i analizy treści złożonych uwag, uwzględniając stan istniejący, zweryfikowano zakres i sposób wyznaczenia fragmentów terenów z zespołami zieleni wysokiej w odniesieniu do całego obszaru objętego projektem planu oraz ujednolicono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej, jak na pozostałych częściach terenu położonych poza zespołami zieleni wysokiej.

Rozszerzono przeznaczenie terenu lub skorygowano przebieg linii rozgraniczającej między terenami wskazanymi w treści uwag. Uwzględniając planowane poszerzenie ulicy Zagórki, nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 21MNW na działkach położonych wzdłuż ulicy Zagorki została odpowiednio skorygowana.

Projekt planu wraz z prognozą odpowiednio zmieniono i ponowiono uzgodnienia dokumentu.

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, przedmiotowy obszar zakwalifikowano do II etapu podjęcia prac planistycznych, czyli na lata 2027-2029. 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. 5 oraz w § 13 ust. 2 projektu uchwały zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie ujemny i może wynieść około (-) 7 216 425,29 zł. Dane przyjęto na podstawie "Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Jachtowej i Zagórki". Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z wykupem nieruchomości oraz realizacją dróg i infrastruktury technicznej.

Koszty dotyczące realizacji planu zostaną pokryte głównie z istniejących i nowych podatków od nieruchomości gruntowych i budynkowych, podatków od czynności cywilnoprawnych i opłat adiacenckich. Wskazane w prognozie koszty i dochody nie nastąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie.