

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku  
(rejon ulic Św. Krzysztofa i Końcowej)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku (rejon ulic Św. Krzysztofa i Końcowej) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r. Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z 18 stycznia 2016 r.

**§ 2.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku (rejon ulic Św. Krzysztofa i Końcowej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 25 ha, położony na osiedlu Zawady w Białymstoku ograniczony ulicami: Św. Krzysztofa, Lodową, Końcową i Dolną.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) banerze reklamowym (transparencie) - należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego materiału elastycznego, montowanego w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej o d 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 3) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432 i 2500

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz. 60

- 5) infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 6) kiosku – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) literniczo-graficznej formie przestrzennej – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 11) neonie – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 12) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 14) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 16) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 17) retencji wodnej - 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, oczek wodnych lub skupisk roślinności i zadrzewień;
- 18) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 19) SIMB – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 20) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa prostego prawidłowego, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 21) strefie technicznej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 22) szyldzie typu „semafor” – należy przez to rozumieć szyld montowany prostopadłe do płaszczyzny ściany budynku;
- 23) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

- 24) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego a także przeznaczone do wytwarzania wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 25) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 26) 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;
- 27) źródłach ciepła – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych o szerokości maksimum 3,0 m, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - e) wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków istniejących o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - f) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
  - g) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, w tym m.in. lokalizacja jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, ciągów pieszych, miejsc postojowych, granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i terenów okresowo podmokłych, mają charakter informacyjny.

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 cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) U – zabudowa usługowa;

- 3) UOS - zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego;
- 4) ZP - zieleń urządzona;
- 5) WS - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 6) KD – drogi publiczne;
- 7) KDW – drogi wewnętrzne;
- 8) E - infrastruktura techniczna elektroenergetyczna.

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

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

**§ 6. 1.** W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej:

1) ustala się:

- a) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie innej niż wolno stojąca - realizację wyłącznie jako jedno zamierzenie budowlane obejmujące wszystkie budynki (segmenty), z dopuszczeniem podziału na etapy,
- b) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej i ogrodów przydomowych, w pasie o szerokości 2 m lokalizację pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin zimozielonych,
- c) szerokość dojazdu do budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie innej niż wolno stojąca - minimum 8 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit a i b,
- d) odległość budynku od dojazdu, o których mowa lit. c - minimum 4 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;

2) dopuszcza się:

- a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej innej niż wolnostojąca, gdzie maksymalna ilość budynków (segmentów) nie jest większa niż 4 - zmniejszenie szerokości dojazdu obsługującego - do minimum 6 m,
- b) możliwość wykorzystania dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami KDW i istniejących dojazdów, o innych parametrach niż określone w pkt 1 lit. c i pkt 2 lit a,
- c) lokalizację budynków po granicy działki.

2. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków posiadających inne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania oraz funkcję inną niż określone w ustaleniach planu - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.

3. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

- a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednolitym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji:
  - budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej innej niż wolno stojąca, w obrębie jednego zamierzenia budowlanego,
- b) kolorystykę ścian budynków:
  - stonowaną, maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,

- w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,
- z wyłączeniem barw jaskrawych,

c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - stonowaną w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;

2) dopuszcza się dla budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich.

4. Ustala się lokalizację urządzeń i instalacji służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków.

5. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu;

2) zakazuje się:

a) stosowania ogrodzeń pełnych, prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych (nie dotyczy podmurówki),

b) lokalizacji ogrodzeń o pełnym fundamentowaniu na terenach oznaczonym symbolem ZP, WS.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

1) na budynkach - zgodnie z ust. 3;

2) na kioskach - zgodnie z ust. 4;

3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej - zgodnie z ust. 5;

4) wolno stojących - zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 6.

2. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

1) innych i w sposób inny, niż określono w ust. 3, 4, 5 i 6;

2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy;

3) na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;

4) wolnostojących – innych niż słupy ogłoszeniowo-reklamowe;

5) w formie banerów i reklamy naklejanej na okna i drzwi budynków;

6) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;

7) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;

8) na terenach zieleni urządzonej – innych niż słupy ogłoszeniowo-reklamowe;

9) w szpalerach drzew i na drzewach;

10) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;

11) w sposób przesłaniający okna, drzwi i inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego, w tym m. in. balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych.

3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach, ustala się:

1) miejsca ich sytuowania i formy:

a) na ścianie w kondygnacji parteru powyżej okien i drzwi oraz poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji lub poniżej stropu, w formie:

- tablic reklamowych, z wyłączeniem banerów i reklamy naklejanej na okna i drzwi,
- szyldów typu „semafor”,
- literniczo-graficznych form przestrzennych,

- reklam remontowo-budowlanych,
  - b) na rusztowaniu - w formie reklamy remontowo-budowlanej;
- 2) gabaryty:
- a) tablic reklamowych:
    - wysokość – maksimum 0,5 m,
    - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,
  - b) szyldów typu „semafor”:
    - wysokość – maksimum 0,5 m,
    - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,7 m,
  - c) literniczo-graficznych form przestrzennych:
    - wysokość – maksimum 0,5 m,
    - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m;
- 3) zasady sytuowania:
- a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,5 m<sup>2</sup> na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) odległość między szyldami a elementami SIMB zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku – minimum 1,2 m,
  - c) ujednolicone formaty szyldów, w tym równa wysokość i równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w pkt 1.
4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach, ustala się:
- 1) miejsce ich sytuowania - na attyce kiosku;
  - 2) formy:
    - a) tablice reklamowe,
    - b) literniczo-graficzne formy przestrzenne;
  - 3) gabaryty i zasady sytuowania:
    - a) powierzchnia ekspozycji - maksimum 1,5 m<sup>2</sup>,
    - b) wysokość - maksimum 0,6 m,
    - c) wysięg od lica attyki – maksimum 0,15 m,
    - d) ilość – maksimum jedna tablica reklamowa lub literniczo-graficzna forma przestrzenna,
    - e) montowanie - płasko w obrysie attyki.
5. W zakresie tablic reklamowych na wiatkach przystanków komunikacji miejskiej, ustala się:
- 1) miejsca ich sytuowania - na ścianach wiaty;
  - 2) gabaryty i zasady ich sytuowania:
    - a) powierzchnia ekspozycji jednej tablicy - maksimum 2,2 m<sup>2</sup>,
    - b) wysięg od lica ściany – maksimum 0,15 m,
    - c) ilość – maksimum dwie tablice jedno lub dwustronne,
    - d) montowanie - płasko w obrysie ściany.
6. W zakresie lokalizacji wolno stojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych ustala się:
- 1) miejsca ich sytuowania - w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 1;
  - 2) gabaryty:

- a) wysokość – maksimum 4,7 m,
  - b) szerokość - maksimum 1,6 m;
- 3) minimalna odległość:
- a) od elementów SIMB usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30 m,
  - b) od znaków drogowych - 20 m,
  - c) od krawężników jezdni - 2,5 m.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu**

**§ 8. 1.** W celu ochrony i prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego (biologicznego, hydrologicznego oraz klimatycznego):

1) ustala się:

- a) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 - Pradolina rzeki Supraśl i jego obszaru ochronnego,
- b) ochronę doliny naturalnego cieków wodnych jako lokalnego korytarza ekologicznego, na terenach oznaczonych symbolami: 1.9ZP,WS, 1.10ZP,WS, 1.11ZP,WS,
- c) ochronę istniejącego drzewostanu na terenach ZP,WS, z zastrzeżeniem pkt 2,
- d) kształtowanie na terenach ZP,WS roślinności z gatunków rodzimych, zgodnej z warunkami siedliska,
- e) kształtowanie biologicznej obudowy cieków, oczek wodnych i stawów,
- f) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny, szczególnie na terenach, o których mowa w lit. b poprzez m.in. stosowanie punktowego fundamentowania,
- g) w przypadku wycinki drzew na terenie oznaczonym symbolem ZP,WS, zagospodarowanie tego obszaru z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo za 1 wycięte drzewo;

2) dopuszcza się:

- a) wycinkę drzew, o których mowa w pkt 1 lit. c, ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: infrastruktury technicznej, powiązań funkcjonalnych m.in. ciągów pieszych, zagrożenia ludzi lub mienia, a także ze względów sanitarnych;

3) zakazuje się:

- a) zagospodarowania terenów z wykorzystaniem odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu,
- b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady.

2. W zakresie kształtowania zieleni, ustala się w przypadku budowy parkingów na terenach 1.20UOS, 1.21U,ZP zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie.

**§ 9.** Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN,U i U,MN – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) na terenach ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### **Rozdział 3.**

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

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

2. Obejmuje się ochroną krzyż przydrożny przy ul. Zawady, odpowiednio oznaczony na rysunku planu.

3. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust. 2, ustala się jego zachowanie w istniejącej formie.

§ 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 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) drogi publiczne;

2) teren o symbolu 1.10ZP,WS.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 6,

b) drzew, krzewów i roślinności niskiej,

c) elementów systemu oznaczenia SIMB,

d) obiektów małej architektury i oświetlenia,

e) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),

f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego,

g) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się stosowanie ujednoliconej formy obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. c-f;

3) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych, innych niż określone w pkt 1 lit. e.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zostały określone w §33.

### **Rozdział 5.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa**

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

2. Linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:



- 1) w przypadku zabudowy mieszkaniowej szeregowej (pod jeden budynek, segment) - 250 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 4;
  - 2) w przypadku pozostałej zabudowy - 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek:
- 1) służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;
  - 2) w celu wyodrębnienia dojazdów i infrastruktury technicznej;
  - 3) zgodne z proponowanymi liniami podziału działek przedstawionymi na rysunku planu.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 16.** Na całym obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów obsługi komunikacji:
  - a) stacji paliw płynnych i gazowych,
  - b) stacji obsługi pojazdów, myjni, komisów, warsztatów samochodowych, mechanicznych wulkanizacyjnych, naprawczych z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1.7U,MN,
  - c) stacji demontażu, lakierni;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1.22MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „A”;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopiarni zwłok;
- 4) magazynowania, baz i składów (w tym transportowych i budowlanych);
- 5) funkcji związanych z gospodarką odpadami w tym utylizacją, unieszkodliwianiem, zbieraniem (magazynowaniem), przechowywaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 6) zabudowy usługowej w inny sposób niż w obiektach zamkniętych;
- 7) garaży wolno stojących typu „blaszak”;
- 8) obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów o których mowa w §13 ust. 2 pkt 1 lit. e.

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

- 1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):
  - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
  - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
  - c) o średnicy większej od Dn 401 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
  - a) średniego napięcia, kablowych SN-15kV - 0,5 m (obustronnie od linii),
  - b) średniego napięcia, napowietrznych SN-15kV:
    - 5 m (obustronnie od osi linii napowietrznej) z przewodem izolowanym,
    - 7 m (obustronnie od osi napowietrznej) z przewodem nieizolowanym.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących realizację ustaleń pkt. 1 oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.
3. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

**§ 18.** W zakresie obrony cywilnej, ustala się:

- 1) lokalizację ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej R.P. - w projektowanych budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynku);
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej z istniejących i projektowanych studni głębinowych zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu opracowania z zasięgiem obsługi do 800 m, wydajności min. 15 l/os/dobę;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - poprzez istniejącą syrenę alarmową z zasięgiem słyszalności do 500 m, zlokalizowaną poza obszarem planu na os. Zawady, w rej. ul. Chmielowej;
- 4) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

**§ 19.** Dla obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi ustala się zapewnienie m.in. wymagań w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 20.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KD-L (ul. Św. Krzysztofa), 2KD-L (ul. Zawady), 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 12KDW, 13KDW, 14KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu obsługującego: 1KD-L (ul. Św. Krzysztofa), 2KD-L (ul. Zawady), 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D;
- 2) drogi wewnętrzne: 12KDW, 13KDW i 14KDW.

3. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu obsługującego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

- 1) dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt. 1:
  - a) 1KD-L – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - b) 2KD-L – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - c) od 3KD-D do 5KD-D, od 7KD-D do 9KD-D i 11KD-D - ulice dojazdowe z jezdnią 1x2 pasy ruchu, zakończone placami nawrotowymi,
  - d) 6KD-D i 10KD-D - ulice dojazdowe z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: od 12KDW do 14KDW – drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu.

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

6. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 21.** 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzenia w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - e) szpitale, kliniki – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,
  - f) przychodnie – 8 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) teatry i kina – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc,
  - h) żłobki, przedszkola, szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych**

**§ 22.** W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury technicznej zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
  - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
  - c) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków lub rowów, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zachowanie, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit. b-g,
  - b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
  - c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
  - d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,
  - e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
  - f) 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,
  - g) lokalizację nad ciekami lub rowami:

- napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- budowli tymczasowych.

**§ 23. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach w ul. Zawady (2KD-L) oraz ul. Lodowej, Końcowej i Dolnej (zlokalizowanych poza granicami planu), projektowanej sieci wodociągowej w ul. Św. Krzysztofa (1KD-L) oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

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

**§ 24. 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 ulicach w ul. Zawady (2KD-L) i ul. Św. Krzysztofa (1KD-L) oraz ul. Lodowej, ul. Końcowej i ul. Dolnej (zlokalizowanych poza granicami planu), oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

- a) tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- b) innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków;

3) zakazuje się budowy i użytkowania:

- a) przydomowych oczyszczalni ścieków,
- b) zbiorników bezodpływowych, o których mowa w pkt 2 lit. b, po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej w najbliższej drodze publicznej sąsiadującej działką budowlaną.

**§ 25. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

1) ustala następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej,
- 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 istniejącego cieków na terenach 1.9ZP,WS, 1.10ZP,WS, 1.11ZP,WS oraz ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Zawady (2KD-L) oraz ul. Lodowej, ul. Końcowej i ul. Dolnej (zlokalizowanych poza granicami planu) oraz projektowanej kanalizacji deszczowej w ul. Św. Krzysztofa (1KD-L) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

**§ 26. 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, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
  - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
  - d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych: wodnej i parowej 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;
- 3) zakazuje się lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesie odzyskiwania energii z gruntu (geotermalnej).

**§ 27. 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 ul. Zawady (2KD-L) i ul. Krzysztofa (1KD-L) oraz ul. Lodowej, ul. Końcowej i ul. Dolnej (zlokalizowanych poza granicami planu), oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;
- 2) dopuszcza się:
- a) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
  - b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

**§ 28. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:**

- 1) dostawę energii elektrycznej do terenu planu z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-Fasty za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV;
- 2) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV istniejących nr 1854, 1869, 1941 zlokalizowanych na terenie opracowania oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz stacji transformatorowej 15/0,4 kV projektowanej;
- 3) zasilanie projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z linii kablowej 15 kV zlokalizowanej w rejonie ul. Zawady;
- 4) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych i napowietrzno – kablowych niskiego napięcia 0,4 kV.

**§ 29. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się:**

- 1) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejącej oraz projektowanej sieci rozdzielczej napowietrzno - kablowej oraz kanalizacji i kabli doziemnych magistralnych. Istniejącą sieć napowietrzną planuje się do sukcesywnej wymiany i przebudowy na sieć kablową doziemną;
- 2) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych bezprzewodowych – poprzez istniejące i projektowane stacje bazowe telefonii cyfrowej zlokalizowane poza terenem opracowania planu.

**Rozdział 10.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 30.** 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

**§ 31.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN,U, 1.2MN,U, 1.3MN,U, 1.4MN,U, 1.5MN,U, 1.6MN,U i 1.8MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację zabudowy usługowej w formie:

- 1) wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 2) budynku wolnostojącego.

3. Do zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się włączenie bezpośrednio przyległych terenów oznaczonych symbolami: 1.9ZP,WS i 1.11ZP,WS z zachowaniem ustaleń § 33.

4. Na fragmentach terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych, zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 45 % - w granicach wydzieleni wewnętrznych "A",
- maksimum 35 % - na pozostałej części terenów,

b) intensywność zabudowy:

- minimum - nie ustala się,
- maksimum 0,9 - w granicach wydzieleni wewnętrznych "A",
- maksimum 0,8 - na pozostałej części terenów,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 35% - w granicach wydzieleni wewnętrznych "A",
- minimum 50% - na pozostałej części terenów,

d) wysokość budynków:

- maksimum 8 m - w przypadku zabudowy z dachami płaskimi,
- maksimum 9 m - w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi,

e) geometria dachów - dachy symetryczne lub płaskie, z zastrzeżeniem ust.7;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 21.

7. Dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w ust. 6 pkt 1 lit e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

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).

**§ 32.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.7U,MN przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Do zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się włączenie bezpośrednio przyległego terenu oznaczonego symbolem 1.11ZP,WS, z zachowaniem ustaleń § 33.

3. Na fragmentach terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych, zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 50 % - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
- maksimum 45 % - dla zabudowy mieszkaniowej w granicach wydzielen w wewnętrznych "A",
- maksimum 35 % - dla zabudowy mieszkaniowej na pozostałej części terenów,

b) intensywność zabudowy:

- minimum - nie ustala się,
- maksimum 0,9 - w granicach wydzielen w wewnętrznych "A",
- maksimum 0,8 - na pozostałej części terenów,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 25 % - dla zabudowy usługowej,
- minimum 35% - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej w granicach wydzielen w wewnętrznych "A",
- minimum 50% - dla zabudowy mieszkaniowej na pozostałej części terenów,

d) wysokość budynków:

- maksimum 8 m - w przypadku zabudowy z dachami płaskimi,
- maksimum 9 m - w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 2,

e) geometria dachów - dachy symetryczne lub płaskie, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1;

2) obsługę komunikacyjną - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 21.

6. Dopuszcza się:

- 1) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określana w ust. 5 pkt 1 lit e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym;
- 2) zwiększenia wysokości do 11 m (do 3 kondygnacji) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej z zastosowaniem dachów symetrycznych,

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

**§ 33.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.9ZP,WS, 1.10ZP,WS i 1.11ZP,WS przeznacza się pod zielen urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią naturalną dolinę z ciekim wodnym i zapewniają utrzymanie lokalnych powiązań ekologicznych oraz pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną i rekreacyjną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie ciągłości przepływu naturalnego ciek wodnego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) lokalizację inwestycji celu publicznego, w tym m.in.:

- a) na terenie 1.9ZP,WS w wydzieleniu wewnętrznym "A" - realizację infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej,
- b) na terenie 1.10ZP,WS w wydzieleniu wewnętrznym "A" - realizację pętli autobusowej,
- c) realizację ciągów pieszych, placów zabaw i parków;

2) lokalizację na terenie 1.10ZP,W usług sportu i rekreacji, terenowych urządzeń sportowych tj: siłownie plenerowe, place wypoczynkowe i podobne obiekty usytuowane na świeżym powietrzu;

3) zagospodarowanie terenów 1.9ZP,WS i 1.11ZP,WS wspólnie z bezpośrednio przyległymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę, o których mowa w §31, §32 oraz od §35 do §37.

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

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o którym mowa w ust. 1:

1) teren biologicznie czynny - minimum 80 %, z zastrzeżeniem ust. 7;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych.

7. Dopuszcza się:

1) budowę kładek i mostów;

2) budowę ciągów pieszych;

3) budowę budowli w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny;

4) budowę zbiorników retencyjnych, urządzeń regulacyjnych i meandryzację cieku;

5) zagospodarowanie maksymalnie 10 % terenu w formie nawierzchni utwardzonych, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zagospodarowanie maksymalnie 80% terenu w wydzielaniu wewnętrznym "A" na terenach 1.9ZP,WS i 1.10ZP,WS, w formie nawierzchni utwardzonych w przypadkach, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit a i b;

7) zmianę naturalnej konfiguracji terenu, w przypadku realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 4 pkt. 1 i 2;

8) budowę altan o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, w odległości nie mniej niż 5 m od cieku naturalnego, przy czym łączna liczba obiektów nie może przekraczać dwóch na powierzchni 1000 m<sup>2</sup>;

9) budowę infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 9;

10) budowę i przebudowę urządzeń wodnych, w tym oczek wodnych, stawów i zbiorników małej retencji;

11) budowę punktowych fundamentów w gruncie;

12) budowę terenowych urządzeń sportowych.

8. Zakazuje się:

1) budowy budynków;

2) budowy parkingów i dojazdów;

3) zmiany naturalnej konfiguracji terenu, z zastrzeżeniem ust.7;

4) realizacji nawierzchni utwardzonych, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 5 i 6;

5) wymiany gruntu rodzimego i podnoszenia rzędnych terenu, z zastrzeżeniem ust. 7;

6) stosowania fundamentowania ciągłego;

7) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego i przykrywania cieku, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1 i 2;

8) lokalizacji wzdłuż cieku sieci infrastruktury technicznej oraz budowli ograniczających przepływ wód powierzchniowych i podziemnych do cieku;

9) lokalizacji boisk.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 34.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.12E i 1.13E przeznacza się pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 - do zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.



**§ 35.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.14MN,U, 1.15MN,U, 1.16MN,U, 1.17MN,U 1.18MN,U, 1.19MN,U i 1.22MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala lokalizację zabudowy usługowej w formie:

- 1) wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;
- 2) budynku wolnostojącego.

3. Do zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się włączenie bezpośrednio przyległych terenów oznaczonych symbolami: 1.9ZP,WS i 1.11ZP,WS z zachowaniem ustaleń § 33.

4. Na fragmentach terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych, zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 45 %,

b) intensywność zabudowy:

- minimum - nie ustala się,

- maksimum - 0,9,

c) teren biologicznie czynny - minimum 35%,

d) wysokość budynków - maksimum 9 m, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 2,

e) geometria dachów - dachy symetryczne lub płaskie, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 1;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 21.

7. Dopuszcza się:

1) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określana w ust. 6 pkt 1 lit e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym;

2) zwiększenia wysokości do 11 m (do 3 kondygnacji) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkniowo-usługowej z zastosowaniem dachów symetrycznych.

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).

**§ 36.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.20UOS przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

1) funkcję mieszkaniową bezpośrednio związaną z usługami z zakresu kultu religijnego – np. plebania, dom zakonny;

2) usługi z zakresu: handlu, kultury, administracji, oświaty oraz obiektów obsługi turystyki i zamieszkania zbiorowego (np. dom pielgrzyma) oraz inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Do zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się włączenie bezpośrednio przyległego terenu oznaczonego symbolem 1.11ZP,WS z zachowaniem ustaleń § 33.

4. Na fragmencie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych, zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

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

6. Ustala się następujące warunki 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 50%,

b) intensywność zabudowy:

- minimum - nie ustala się,

- maksimum - 1,

c) teren biologicznie czynny - minimum 20 %,

d) wysokość budynków - maksimum 11 m, przy czym wysokości budynku kościoła oraz wieży kościelnej nie określa się,

e) dachy symetryczne lub płaskie, z zastrzeżeniem ust. 7;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 21.

7. Dopuszcza się w przypadku budynku kościoła oraz wieży zastosowanie indywidualnych rozwiązań dachów, innych niż określone w ust. 6 pkt 1 lit e.

8. 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).

**§ 37. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.21U,ZP przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, sportu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz pod zieleń urządzoną.

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

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

1) inne usługi i obiekty, w tym tymczasowe, związane z przeznaczeniem podstawowym terenu;

2) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne tj. boiska, siłownie, place zabaw i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu.

4. Do zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się włączenie przyległego terenu oznaczonego symbolem 1.11ZP,WS z zachowaniem ustaleń § 33.

5. Na fragmencie terenu, oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych, zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

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

7. Ustala się następujące warunki 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 40%,

b) intensywność zabudowy:

- minimum - nie ustala się,

- maksimum - 0,8,

c) teren biologicznie czynny - minimum 40%,

d) wysokość budynków - maksimum 11 m (do 3 kondygnacji nadziemnych),

e) dachy symetryczne lub płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 21.

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

**DZIAŁ IV.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 38.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr LVII/675/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 178 poz. 1660, z 2008 r. Nr 114 poz. 1180, z 2010 r. Nr 102, poz. 1501).

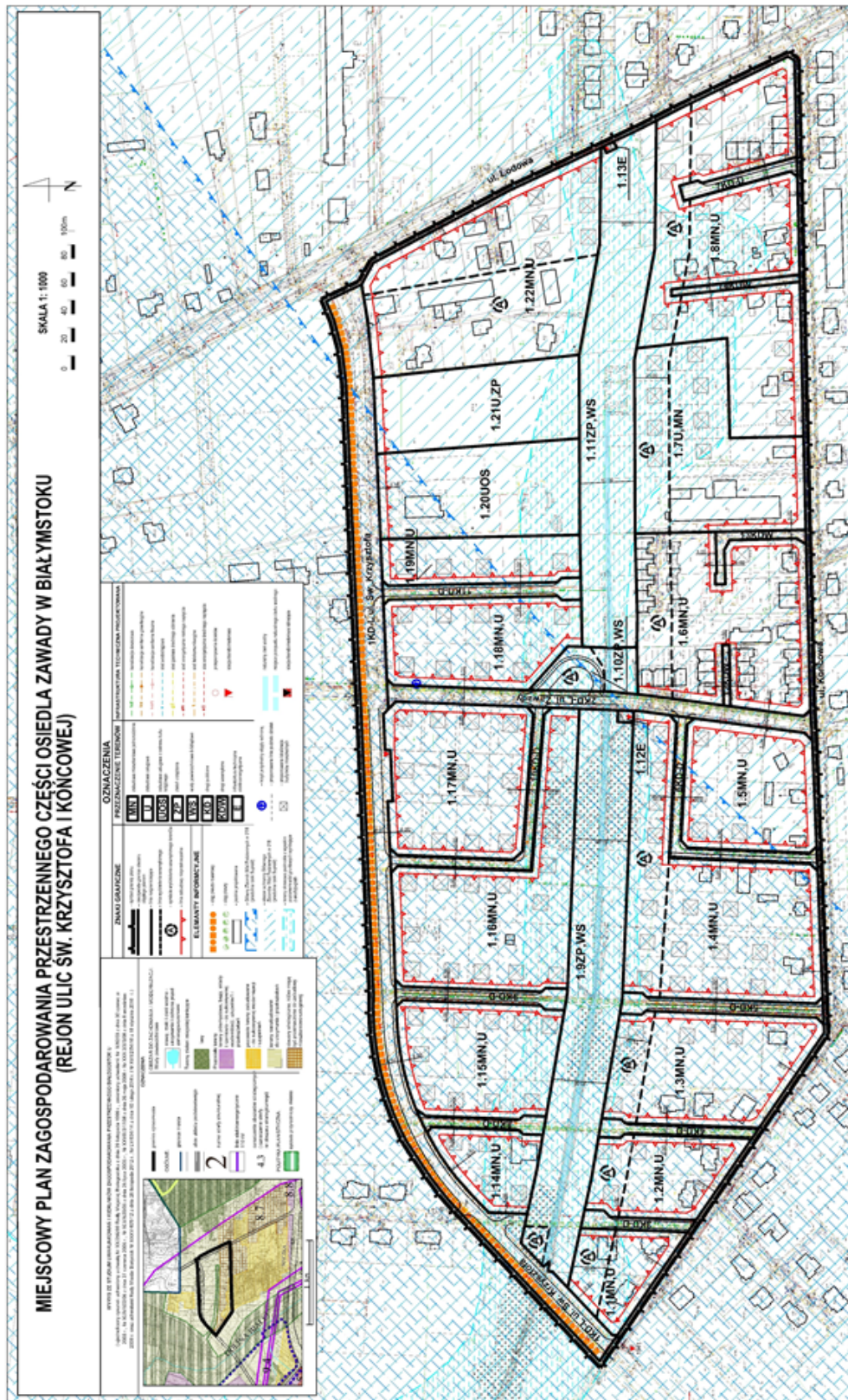
**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY  
MIASTA**

**Łukasz Prokorym**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Białystok  
z dnia.....2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2019 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku (rejon ulic Św. Krzysztofa i Końcowej)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

**1. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:**

- 1) wymogu nasadzenia 1 drzewa w przypadku wycinki 1 drzewa;
- 2) zwiększenia intensywności zabudowy i zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych od 1.1MN,U do 1.5MN,U, 1.6U,MN i 1.7MN,U;
- 3) dopuszczenia na terenie 1.9ZP,WS przeznaczenia pod usługi sportu i rekreacji oraz lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

**2. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:**

- 1) zmniejszenia szerokości obszaru przeznaczonego pod tereny zieleni urządzonej i wody powierzchniowe śródlądowe (ZP,WS) wyznaczonych wzdłuż istniejącego cieku wodnego, z 20 m do 10 m od tego cieku;
- 2) przeznaczenia części terenu 10ZP,WS położonego wzdłuż ulicy Lodowej pod zabudowę;
- 3) likwidacji ochrony drzew i krzewów w obrębie cieku wodnego i terenów przyległych oznaczonych ZP,WS;
- 4) likwidacji zakazu wymiany oraz usuwania gruntu rodzimego i podnoszenia rzędnej terenu na terenach oznaczonych ZP,WS;
- 5) likwidacji ustaleń dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 – pradolina rzeki Supraśl;
- 6) dopuszczenia możliwości budowy i użytkowania na terenie objętym planem lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesie odzyskiwania energii z gruntu;
- 7) zmiany przeznaczenia dróg wewnętrznych (9KDW, 10KDW i 11KDW) na drogi publiczne wraz z infrastrukturą a także odpowiednią zmianą ich parametrów.
- 8) rezygnacji z ustalania stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%;
- 9) rozszerzenia przeznaczenia działki nr 105/40 o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW);
- 10) przeznaczenia działki nr 105/40 pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe;
- 11) zmiany wysokości budynków na jednakową wysokość, wynoszącą 9 metrów, na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MN,U i U,MN).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2019 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku (rejon ulic Św.Krzysztofa i Końcowej), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.



## 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 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku (rejon ulic Polnej i Końcowej), przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIX/287/16 Rady Miasta Białystok z dnia 29 lutego 2016 r. W związku z podjętą uchwałą Nr XLIV/679/17 Rady Miasta Białystok z dnia 11 grudnia 2017 r. w sprawie nadania nazwy ulicy położonej w Białymstoku na osiedlu nr 27 - Zawady, nastąpiła zmiana nazwy ulicy Polnej na ul. Św. Krzysztofa. W związku z powyższym ostateczne brzmienie nazwy uchwały zostało zaktualizowane i dostosowane do stanu faktycznego.

Przedmiotowy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

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

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku uchwalony uchwałą Nr LVII/675/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 178 poz. 1660 z dnia 01.07.2006 r.), zmieniony uchwałą Nr XXVII/309/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 21 kwietnia 2008 r. Ustalenia projektu planu pokrywają się generalnie z rozwiązaniami zawartymi w obowiązującym planie. Zmiana w stosunku do obecnie obowiązującego planu dotyczy głównie zmniejszenia obszaru przeznaczonego dotychczas pod usługi sakralne i wprowadzenie tam usług publicznych, a także ustaleń szczegółowych dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych obszarów.

W projekcie planu szczegółowo opisano w poszczególnych rozdziałach, ważąc interes prywatny i publiczny, zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar objęty projektem planu jest częściowo zagospodarowany, głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Występuje na tym obszarze również zabudowa usługowa, w tym z zakresu kultu religijnego. Istniejąca dolina cieków wodnych przebiegająca przez środek obszaru pokryta jest zielenią naturalną z drzewami, występują tam też stawy, a częściowo jest zagospodarowana jako zieleń przydomowa.

Potrzeba sporządzenia planu wynika przede wszystkim z wniosków właścicieli nieruchomości na tym terenie i konieczności weryfikacji ustaleń planu.

Na przedmiotowym obszarze przewidziano utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przy uwzględnieniu istniejącego i nowoprojektowanego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Zachowane zostało również przeznaczenie części obszaru pod zieleń urządzoną i wody płynące śródlądowe (ZP,WS), wyznaczonego wzdłuż istniejącego cieków wodnych i jego doliny. Tereny te będą mogły być zagospodarowane w ramach ogrodów przydomowych, wspólnie z bezpośrednio położonymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Na obszarze tym dopuszczono również możliwość realizacji inwestycji celu publicznego m.in. ciągów pieszych, placów zabaw i parków.

Na terenach położonych bezpośrednio przy ul. Św. Krzysztofa, ustalono intensywniejsze parametry zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dostosowane do projektowanego charakteru tego obszaru jako centrum osiedla. Pozostała zabudowa zlokalizowana wzdłuż ul. Końcowej została dopasowana do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, wpisując się w jego spójny charakter. Wysokość zabudowy na całym obszarze waha się od 8 m do 11 m i została dostosowana do uwarunkowań lokalnych występujących na tym terenie (budynku kościoła czy planowanych usług publicznych), a także do ustaleń obowiązującego planu. Na terenie przy ul. Końcowej maksymalną powierzchnię zabudowy określono na 35%, a teren biologicznie czynny na 50%, przy czym w granicach wydzielen wewnętrznych „A” i wzdłuż ul. Św. Krzysztofa zwiększono powierzchnię zabudowy do 45%, zmniejszając teren biologicznie czynny na 35%. Ponadto na terenie 1.7U,MN dla zabudowy usługowej

zintensyfikowano zabudowę ze względu na obowiązujące ustalenia planu. Określone wielkości powierzchni i gabaryty budynków zostały uzależnione od rodzaju zabudowy oraz położenia, a także obowiązujących obecnie ustaleń planu. Dopuszczono zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy na terenach sąsiadujących z doliną cieku wodnego, co zoptymalizuje zagospodarowanie nieruchomości położonych częściowo na terenie przeznaczonych pod zabudowę, a częściowo na terenie cennym przyrodniczo. W konsekwencji zabudowa lokalizowana na przedmiotowych nieruchomościach będzie mogła mieć gabaryty zbliżone do tej lokalizowanej na działkach w całości położonych poza doliną cieku. Ponadto takie ustalenia mogą być pewnego rodzaju rekompensatą i uzasadnieniem dla planowanych zmian. Wskaźniki intensywności zabudowy wyznaczono w oparciu o wyniki analiz przestrzennych, uwzględniających parametry istniejącej zabudowy. Określono ich poziom od 0,8 do 0,9, niezależnie od rodzaju zabudowy, przy czym dla zabudowy z zakresu kultu religijnego wskaźnik zwiększono do 1.

Zweryfikowano rozwiązania komunikacyjne i infrastrukturalne wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, dostosowując je do stanu istniejącego. Wyznaczono również nowe drogi dojazdowe i wewnętrzne będące uzupełnieniem układu drogowego dla poszczególnych kwartałów zabudowy.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r. (zm. uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z 18 stycznia 2016 r.) obszar objęty projektem planu na załączniku nr 3 do uchwały (rysunek – polityka przestrzenna) częściowo oznaczony jest jako obszar strategiczny, który może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Pozostały obszar to tereny zabudowane do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień, a także niezabudowane do utrzymania i przekształceń. Fragment terenu położony jest też na obszarze systemu przyrodniczego miasta. W granicach przedmiotowego obszaru znajduje się też ważny ciąg komunikacyjny łączący osiedle z ul. Produkcyjną.

#### **Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.**

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, prowadzono procedurę w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 poz. 2081 ze zmianami).

**I. W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęło 11 wniosków, rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 317/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 06 marca 2018 r. Uwzględniono w całości 2 wnioski, 1 nie uwzględniono w części, 6 nie uwzględniono w całości, a 3 zostały uznane za bezprzedmiotowe.**

**II. Projekt planu wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w dniach od 07 do 27 sierpnia 2018 r., w terminie przewidzianym ustawowo, tj. do 10 września 2018 r., do projektu planu wpłynęło 9 pism zawierających 16 uwag. Zarządzeniem Nr 1158/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 08 października 2018 r. uwzględniono w całości 2 uwagi, 3 nie uwzględniono w części, 11 nie uwzględniono w całości, a 2 uwagi zostały uznane za bezprzedmiotowe. W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie powtórzono uzgodnienia. Ponownie, w zakresie wprowadzonych zmian, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06 do 28 grudnia 2018 r. W przewidywanym ustawowo terminie do 14 stycznia 2019 r. wpłynęło 1 pismo zawierające 3 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 49/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 22 stycznia 2019 r., uznając wszystkie uwagi za bezprzedmiotowe, gdyż nie dotyczyły zakresu powtórnego włożenia.**

**Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag (numeracja zgodnie z załączoną listą uwag nieuwzględnionych).**

#### **1. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w części:**

##### **Ad. pkt 1**



Uwagę uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z wymogu nasadzenia drzew na działkach budowlanych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN,U.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej rezygnacji z wymogu nasadzeń drzew na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem ZP,WS.

Drzewa i krzewy w dolinie rzecznej biorą udział w retencjonowaniu wody, regulują spływy, co zmniejsza możliwość ewentualnego zalania. Zatrzymują one część wody chroniąc tym samym przed zalaniem tereny położone w sąsiedztwie. Ich obecność w dolinie cieku istniejącego na tym terenie wpływa korzystnie na kształtowanie klimatu i wyrównywanie poziomu wód gruntowych. Ponadto roślinność przy ciekach pełni funkcję tzw. biogeochemiczną, skutecznie wychwytyjąc substancje biogenne. Zieleń, w tym drzewa są podstawowym czynnikiem naturalnej regeneracji powietrza miejskiego od skażeń spowodowanych zwiększonym udziałem szkodliwych dla człowieka gazów m.in. CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, a także gazów spalinowych. Proces asymilacji przywraca czystość powietrza, wzbogacając go w tlen, a zmniejszając ilość dwutlenku węgla. Jest to bardzo ważne w systemie przewietrzania zabudowy miejskiej. Liście drzew zatrzymują kurz(pyły) oraz pomagają usuwać z atmosfery toksyczne substancje. Zatrzymują one i usuwają z otoczenia szereg składników tworzących smog, takich jak: ozon, tlenek węgla, tlenki azotu, amoniak i pewne ilości dwutlenku siarki. Drzewa oczyszczają wody gruntowe, ponieważ ich korzenie działają jak naturalne filtry (biofiltry) oczyszczając wodę z zanieczyszczeń. Drzewa i krzewy zatrzymują (retencjonują) wody opadowe, ich korzenie ułatwiają ich powolną infiltrację do gruntu. Zmniejsza to presję na kanalizację burzową i pozwala odnowić zasoby wód gruntowych. Więcej drzew oznacza mniej odpływu wód opadowych. Liście, gałęzie i pnie zatrzymują w pewnym stopniu wody opadowe, spowalniają ich ruch, a także pewną ich ilość absorbują przez liście i pień. W związku z powyższym niezwykle ważnym jest nakaz sadzenia nowych drzew w przypadku wycinki istniejących.

#### **Ad. pkt 2**

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania fragmentów terenów oznaczonych od 1.1MN,U do 1.5MN,U, 1.6U,MN i 1.7MN,U, położonych bezpośrednio w sąsiedztwie terenów 1.8ZP,WS, 1.9ZP,WS, 1.10ZP,WS.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania pozostałych części terenów oznaczonych symbolami od 1.1MN,U do 1.5MN,U 1.6U,MN i 1.7MN,U.

W obowiązującym planie wskazano obszar centrum osiedla, dla którego ustalono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz funkcji publicznych, a zabudowa powstająca na tym obszarze ze względu na swój charakter mogła posiadać większą intensywność zabudowy. Obszar ten wyznaczony został wzdłuż ulicy o charakterze lokalnym (ul. Św. Krzysztofa), stanowiącej jedną z ważniejszych dróg na tym obszarze. Teren centrum osiedla został zdefiniowany, a jego obszar pokrywa się z zakładanym przeznaczeniem w projekcie planu, gdzie parametry i wskaźniki zagospodarowania są tego odzwierciedleniem. Pozostałe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występujące na osiedlu Zawady posiadają parametry i wskaźniki terenów typowe dla tego rodzaju zabudowy, co znajduje odzwierciedlenie zarówno w obowiązującym planie jak i projekcie nowego planu. Proponowana zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy z 35% na 45%, maksymalnej intensywności zabudowy z 0,8 na 0,9, minimalnego terenu biologicznie czynnego z 50% na 35% na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych od 1.1MN,U do 1.5MN,U, 1.6U,MN i 1.7MN,U spowodowałoby zagęszczenie zabudowy co ze względu na położenie i charakter tego terenu nie ma uzasadnienia. Budynki przy ul. Końcowej są zrealizowane jako typowa zabudowa mieszkaniowa tego osiedla, wpisująca się w jego spójny charakter.

Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej fragmentów terenów, które przylegają do obszarów 1.8ZP,WS, 1.9ZP,WS, 1.10ZP,WS. Przeznaczone w projekcie planu obszary pod zieleń urządzoną i wody płynące śródlądowe (ZP,WS), w ramach ogrodów przydomowych, mogą być włączone do wspólnego zagospodarowania z bezpośrednio położonymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę. W związku z tym zwiększenie parametrów i wskaźników zabudowy na budowlanych częściach działek, przy jednoczesnym wykorzystaniu przyległych terenów zieleni, pozwoli na uzyskanie odpowiedniej gęstości zabudowy. Ponadto takie ustalenia mogą być pewnego rodzaju rekompensatą i uzasadnieniem dla planowanych zmian.

#### **Ad. pkt 3**

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia na terenie 1.9ZP,WS zagospodarowania pod usługi sportu i rekreacji oraz lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, tj. siłownie i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej możliwości budowy budynków usługowych z zakresu sportu

i rekreacji oraz lokalizacji boisk na terenie 1.9ZP,WS.

Na wskazanym terenie możliwa jest lokalizacja inwestycji celu publicznego m.in. ciągów pieszych, placów zabaw i parków. Dopuszczenie lokalizacji budynków lub boisk terenie będzie wymagało wycinki drzew i zmiany ukształtowania dużej części terenu. Wiązałoby się to też z dużą ingerencją w grunt rodzimy, np. poprzez wykonanie podbudowy, fundamentów czy też drenażu, co byłoby sprzeczne z zakładaną główną funkcją tego obszaru. Teren ten powinien pełnić przede wszystkim funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz wspomagającą wymianę gatunkową pomiędzy doliną rzeki Białej i Supraśli, a Lasem Antoniuk. Zachowana powinna być powierzchnia o zdolnościach retencyjnych i opóźniających spływ wód opadowych oraz roztopowych. Ustalenia dotyczące utrzymania drożności przepływu cieków, wprowadzenie odpowiedniej minimalnej powierzchni biologicznie, utrzymania ukształtowania terenu i wymiany gruntu wpływają pozytywnie na zdolność retencji wód opadowych, a także wspomagają prawidłowy obieg wody w przyrodzie. Takie ustalenia wykluczają niekorzystne zmiany w środowisku przyrodniczym.

## **2. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w całości:**

### **Ad. pkt. od 1 do 4**

Treść planu miejscowego nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych i przyrodniczych, a także ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub innych aktów prawnych.

Art. 71 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje, że zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania m.in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W art. 72 tej ustawy jest mowa o tym, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, a wymagania te określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych.

Zgodnie z „Ekofizjografią Białegostoku” z 2011 r. (Kwiatkowski W. i Gajko K.) sporządzoną dla całego miasta, tereny oznaczone w planie jako 1.8ZP,WS, 1.9ZP,WS i 1.10ZP opisano jako ciek naturalny wraz z morfologiczną doliną rzeczną stanowiący wg opracowania system korytarzy ekologicznych. Dolina rzeczna ciągnie się wzdłuż całego obszaru objętego projektem planu i sięga aż poza jego granice, po drugiej stronie ulicy Lodowej. Tereny przeznaczone w planie pod zielenią urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe (ZP,WS) zwierają się w pasie o szerokości 40 metrów i są obszarem znacznie zmniejszonym w stosunku do obszaru naturalnej doliny rzecznej, tak więc dalsze zmniejszanie jego powierzchni nie jest możliwe. Ponadto teren ten pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz wspomaga wymianę gatunkową pomiędzy doliną rzeki Białej i Supraśli a Lasem Antoniuk. Jest to teren ochronny o takim charakterze, który wyklucza możliwość zainwestowania prowadzącego do niekorzystnych zmian środowiska przyrodniczego.

Wg mapy geologicznej sporządzonej na potrzeby opracowania ekofizjograficznego na podstawie Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski w skali 1:50000 (Kmieciak, 2004r.) obszar ten stanowi częściowo dno doliny rzecznej zbudowanej z piasków humusowych i namulów oraz zagłębień okresowo przepływowych. Wg mapy hydrograficznej tereny te są okresowo podmokłe, gdzie uwidoczniła się woda powierzchniowa w postaci cieku naturalnego.

Należy w tym miejscu wyjaśnić, iż używane tu pojęcie „ciek wodny”, a nie „rów” nie jest przypadkowe. Zgodnie bowiem z art. 16 pkt 47 ustawy Prawo Wodne przez „rowy” rozumie się sztuczne koryta prowadzące wodę w sposób ciągły lub okresowy, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m przy ujściu. W myśl art. 16 pkt 5 ww. ustawy przez „cieki naturalne” rozumie się rzeki, strugi, strumienie i potoki oraz inne wody płynące w sposób ciągły lub okresowy, naturalnymi lub uregulowanymi korytami. Cieki naturalne nie są więc urządzeniami melioracji wodnych podstawowych ani też szczegółowych, które występują na gruntach rolnych i służą polepszeniu właściwości i produktywności, co wyraźnie wynika z przepisów ustawy.

Ciek naturalny stanowi część systemu odprowadzania wód opadowych, natomiast teren wokół niego pełni funkcje naturalnej retencji i spływu wód, ma również zapobiegać ewentualnym zalewaniom obszaru. Utrzymanie takich terenów zapobiega sytuacjom związanym z ograniczonymi możliwościami przyjęcia wody przez rzekę Białą w trakcie opadów nawaalnych. Ponadto istniejące zadrzewienia wpływają na stosunki wodne otoczenia, mają zdolności asymilacyjne i transpiracyjne. Drzewa zatrzymują wody opadowe, które bez ich obecności byłyby odprowadzane do kanalizacji. Asymilacja przez drzewa wody z opadów atmosferycznych powoduje redukcję odpływów powierzchniowych. Drzewa powodują zatrzymanie wody w strefie korzeniowej i pod koroną oraz

magazynują wodę w swoich tkankach. Pozostawienie drzew na tym terenie, a także istniejącego naturalnego ukształtowania terenu i zakaz wymiany gruntu, w kontekście dużej roli tego terenu w środowisku przyrodniczym jest kluczowe.

Zmniejszenie naturalnej retencji na rzecz spływu powierzchniowego może spowodować obniżenie zwierciadła wody gruntowej i zwiększenie wezbrań w systemach odprowadzenia wód opadowych, a w konsekwencji lokalne podtopienia. Dodatkowo w wyniku przyszłej zmiany charakteru terenów przyległych na zabudowane i sztucznie utwardzone, nastąpi zmniejszenie retencji gruntowej, zmniejszenie infiltracji i wzrost odpływu powierzchniowego. Dalsze zawężanie tego terenu i wprowadzanie zabudowy na tych obszarach, stanowiłoby nadmierną ingerencję w środowisko i mogłoby spowodować trwałe zmiany stosunków wodnych.

Ustalenia projektu planu sprzyjają zachowaniu równowagi pomiędzy elementami środowiska naturalnego i stworzonego przez człowieka, a zasada zrównoważonego rozwoju jest szczególnie istotna w planowaniu przestrzennym. Ponadto zaproponowane rozwiązania są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”, w którym o obszar morfologiczny doliny rzecznej (teren okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych), położony na analizowanym terenie, oznaczono głównie jako system przyrodniczy. Obszary tworzące system przyrodniczy stanowią nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego, wynikający z badań i analiz przeprowadzonych na terenie miasta. Zasób ten jest niezbędny do kształtowania jakości życia mieszkańców Białegostoku ze względu na zdolność regeneracji powietrza, retencjonowania wody oraz walory krajobrazowe i rekreacyjne. Niezwykle istotne jest zachowanie tych obszarów w celu budowania ich ciągłości i spójności w skali całego miasta.

#### **Ad. pkt 5**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa”. Na tej podstawie uwzględniono w projekcie planu miejscowego obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 218, który wraz z projektowanym obszarem ochronnym, ujęty jest w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego.

#### **Ad. pkt 6**

Ustalenia dotyczące obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 218 w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, wskazują, że cele polityki przestrzennej obejmują m.in. zasady ochrony wód podziemnych, które należy realizować w studiach gmin i planach miejscowych obejmujących ten obszar poprzez kształtowanie zagospodarowania na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 218, zgodnie z obowiązującą dokumentacją hydrogeologiczną. W związku z tym ustalenia planu powinny wynikać z badań geologicznych służących ochronie GZWP nr 218. W badaniach dotyczących tego zbiornika zatytułowanych „Dodatek do dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 – Pradolina rzeki Supraśli” zostały wymienione nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenów, m.in. zakaz wykonywania wykopów i odwiertów w celu wykorzystania ciepła ziemi. Wykonanie takich otworów mogłoby w istotny sposób naruszyć warstwy izolujące poziomy wodonośne zaliczone do zbiornika, przez co może zwiększyć się ich podatność na zanieczyszczenia. Również nieszczelności instalacji mogą powodować wprowadzenie zanieczyszczeń wprost do warstwy wodonośnej. W związku z powyższym w projekcie planu ustalono zakaz realizacji i stosowania lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła odzyskujących energię z gruntu (geotermalną).

#### **Ad. pkt 7**

Droga 9KDW, obsługująca zabudowę mieszkaniową szeregową, jest drogą urządzoną i posiada pełne uzbrojenie. Droga 11KDW jest uzbrojona w niezbędną infrastrukturę, a nieruchomości które są przez nią obsługiwane w większości są już zagospodarowane z wykonanymi trwałymi ogrodzeniami. Natomiast droga wewnętrzna oznaczona symbolem 10KDW będzie obsługiwała kompleks zabudowy szeregowej, a dojazd ten będzie urządzony i uzbrojony przez inwestora realizującego to zamierzenie. W związku z powyższym niezasadnym jest poszerzanie parametrów tych dróg i włączanie ich do dróg publicznych ze względu na istniejące zagospodarowanie i zainwestowanie na tym terenie.

#### **Ad. pkt 8**

Ustalenie stawki procentowej jest obligatoryjnym elementem uchwały wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek ustalania w planie stawki wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4”. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.

Dla terenów, które są przeznaczane pod zabudowę na obszarze miasta przyjęto zasadę ustalenia jednakowej stawki wynoszącej 30%. Zawarcie ustalenia w planie nie oznacza, że opłata ta zostanie naliczona. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, bierze się pod uwagę jej przeznaczenie i wartość przed uchwaleniem planu miejscowego oraz po jego uchwaleniu. Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, tak więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynikać będzie z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego ustalenia stawki procentowej w planie miejscowym.

#### **Ad. pkt 9 i 10**

Działka nr 105/40 została przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę usługową z zakresu usług publicznych: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej i sportu. Rozszerzenie na terenie tej nieruchomości przeznaczenia o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) czy też o budownictwo mieszkaniowe lub innego rodzaju usługi komercyjne umożliwiłoby innego rodzaju zagospodarowanie niż usługi publiczne i nie zagwarantowałoby możliwości realizacji na tym terenie celu publicznego. Z uwagi na lokalizację działki nr 105/40 przy jednej z ważniejszych dróg lokalnych na tym terenie, a także w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kościoła oraz terenu zieleni urządzonej z ciekim wodnym, przedmiotowa działka jest predysponowana pod funkcje publiczne. W związku z przewidywaną lokalizacją na tym terenie m.in. przedszkola oraz innych funkcji publicznych, zarezerwowanie tego terenu pod funkcje publiczne pozwoli na jego wykorzystanie w sposób optymalny, służący całej społeczności lokalnej.

#### **Ad. pkt 11**

Zróznicowanie wysokości w projekcie planu od 9 do 11 metrów (maksymalnie 3 kondygnacje) wynika przede wszystkim z uwzględnienia ustaleń obecnie obowiązującego planu. Wysokość ta została zachowana na obszarze wskazanym jako centrum osiedla, wzdłuż jednej z ważniejszych ulic o charakterze lokalnym (ul. Św. Krzysztofa), a także na terenie zabudowy usługowej przy ul. Końcowej. Różnica wysokości wynosząca dwa metry nie jest jednak znacząca i jest dostosowana do uwarunkowań lokalnych występujących na tym terenie (budynku kościoła czy planowanych usług publicznych). W związku z powyższym niezasadnym jest wprowadzanie ograniczenia powyższych parametrów.

**III. W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku (rejon ulic Św. Krzysztofa i Końcowej).**

#### **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 wyniesie około (-) 15 135 141, 56zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku (rejon ulic Św. Krzysztofa i Końcowej)”. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane głównie z wykupem terenów i realizacją inwestycji celu publicznego, w tym budową przedszkola, nowoprojektowanych dróg oraz infrastruktury technicznej. Część kosztów dotyczących realizacji planu zostanie pokryta z podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i adiacenckich. Wykazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie. Powyższa analiza jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji.

**Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zawady w Białymstoku (rejon ulic Św. Krzysztofa i Końcowej):**

##### **1. Nie uwzględniono w części uwagi dotyczących:**

- 1) wymogu nasadzenia 1 drzewa w przypadku wycinki 1 drzewa;
- 2) zwiększenia intensywności zabudowy i zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy

mieszkaniowej oznaczonych od 1.1MN,U do 1.5MN,U, 1.6U,MN i 1.7MN,U;

3) dopuszczenia na terenie 1.9ZP,WS przeznaczenia pod usługi sportu i rekreacji oraz lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

## **2. Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:**

1) zmniejszenia szerokości obszaru przeznaczonego pod tereny zieleni urządzonej i wody powierzchniowe śródlądowe (ZP,WS) wyznaczonych wzdłuż istniejącego cieku wodnego, z 20 m do 10 m od tego cieku;

2) przeznaczenia części terenu 10ZP,WS położonego wzdłuż ulicy Lodowej pod zabudowę;

3) likwidacji ochrony drzew i krzewów w obrębie cieku wodnego i terenów przyległych oznaczonych ZP,WS;

4) likwidacji zakazu wymiany oraz usuwania gruntu rodzimego i podnoszenia rzędnej terenu na terenach oznaczonych ZP,WS;

5) likwidacji ustaleń dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 – pradolina rzeki Supraśl;

6) dopuszczenia możliwości budowy i użytkowania na terenie objętym planem lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesie odzyskiwania energii z gruntu;

7) zmiany przeznaczenia dróg wewnętrznych (9KDW, 10KDW i 11KDW) na drogi publiczne wraz z infrastrukturą a także odpowiednią zmianą ich parametrów;

8) rezygnacji z ustalania stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%;

9) rozszerzenia przeznaczenia działki nr 105/40 o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW);

10) przeznaczenia działki nr 105/40 pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe;

11) zmiany wysokości budynków na jednakową wysokość, wynoszącą 9 metrów, na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MN,U i U,MN).