

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

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (w rejonie ul. Plażowej, ul. Baranowickiej i granicy administracyjnej miasta) – I etap**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z póź. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (w rejonie ul. Plażowej, ul. Baranowickiej i granicy administracyjnej miasta) – I etap, 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., Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (w rejonie ul. Plażowej, ul. Baranowickiej i granicy administracyjnej miasta) – I etap zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 21,72 ha ograniczony ul. Gen. Nikodema Sulika od północy, granicą administracyjną miasta Białegostoku od wschodu (gmina Supraśl), ul. Baranowicką od południa i ul. Plażową od zachodu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579 oraz z 2017 r. poz. 730.

- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na którym obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **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;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in.: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 10) **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, wiat, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **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,
- 13) **reklamie typu “semafor”** – przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe montowane prostopadle do płaszczyzny ściany budynku,
- 14) **retencji wodnej** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych, skupisk roślinności, zadrzewień;
- 15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 16) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 17) **stłupie ogłoszeniowo – reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa, o średnicy lub szerokości od 1,2 do 1,6 m (na wysokości części ekspozycyjnej) i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,7 m, służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 18) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 19) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 20) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego, w tym np.: krawiec, szewc, introligator, jubiler;
- 21) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych;

22) **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;

23) **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 obowiązujących przepisach.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) linie wydzielenia wewnętrznego;
- 4) symbole terenów;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np: pilaster, gzyms, parapet, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - b) dociepleń budynków istniejących,
  - c) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - d) przebudowy, remontu budynków istniejących,
  - e) klatek schodowych, przedsionków i wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 2 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
  - f) parterowych portierni (do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy) lokalizowanych przy wjazdach na określony teren,
  - g) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
  - h) 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;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady lokalizacji i rozrządu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w **§ 28**.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym m.in. lokalizacja jezdni, infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, ciągów pieszych i innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych.

**§ 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** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 4) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 5) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 6) **KK** – teren linii kolejowej.

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

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

4. Oznaczenie literowe w nawiasie oznacza główną funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach szczegółowych.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

**§ 6.** W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz kompozycji przestrzennej i wystroju zewnętrznego budynków dopuszcza się:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – lokalizację obiektów towarzyszących (wolno stojących garaży i budynków gospodarczych) o maksymalnej wysokości do 5 m;
- 2) docieplenie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków o przeznaczeniu innym niż określone w ustaleniach planu, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zachowanie dotychczasowego typu dachu i kąta nachylenia jego połąci w budynkach istniejących w przypadku ich rozbudowy, nadbudowy;
- 4) lokalizację urządzeń do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków.

**§ 7. 1.** W zakresie umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) na budynkach – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 2**,
  - b) na obiektach tymczasowych, w tym: kioskach oraz na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 3**,
  - c) jako wolno stojących – zgodnie z zasadami określonymi w **ust. 4**;
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam remontowo-budowlanych;
- 3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB, lub w sposób utrudniający ich widoczność,
  - b) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
  - c) w szpalerach drzew i na drzewach,
  - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej, jeżeli treść reklamy nie jest związana z działalnością prowadzoną na tym terenie.

2. W zakresie umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na budynkach:

- 1) ustala się:
  - a) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni tablic i urządzeń reklamowych (w tym reklam semaforowych) na jednej ścianie budynku – nie więcej niż 15 % powierzchni tej ściany,
  - b) maksymalną wysokość tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych powyżej ścian:
    - 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1,0 m dla budynków o wysokości do 6 m,
    - 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 1,5 m dla budynków o wysokości od 6 do 12 m,
  - c) umieszczanie szyldów wyłącznie w kondygnacji parteru, w rejonie wejścia do budynku,
  - d) umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych powyżej ścian, w licu ściany frontowej budynku, wyłącznie na budynkach o dachach płaskich,

- e) na elewacjach frontowych budynku - umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych płasko na ścianie budynku, w kondygnacji parteru (tj. poniżej gzymsu, w przypadku braku gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji – poniżej stropu),
  - f) umieszczanie reklam semaforowych o maksymalnym wysięgu od ściany 1,0 m z mocowaniem co najmniej 2,5 m powyżej poziomu gruntu,
  - g) stosowanie ujednoliconych formatów tablic i urządzeń reklamowych, zachowanie równych odstępów między nimi i od krawędzi elewacji w ramach poszczególnych budynków;
- 2) zakazuje się przesłaniania tablicami i urządzeniami reklamowymi okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych).
3. W zakresie umieszczania tablic reklamowych na obiektach tymczasowych, w tym kioskach oraz na wiatach przystanków komunikacji miejskiej ustala się:
- 1) umieszczanie na kioskach:
    - a) tablic reklamowych na ścianach o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni ścian kiosku, o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m;
    - b) tablic reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 2,0 m<sup>2</sup> włącznie, montowanych na attyce, o wysokości nie przekraczającej wysokości attyki, z zakazem ich umieszczania na dachu i powyżej attyki kiosku - nie więcej niż jedna tablica na attyce.
  - 2) umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej (tj. w ścianach) maksymalnie dwóch, dwustronnych tablic reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie, o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m, z zakazem ich umieszczania na dachu wiaty;
  - 3) umieszczanie na pozostałych obiektach tymczasowych tablic reklamowych na ścianach o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m<sup>2</sup> włącznie, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni ścian, o maksymalnym wysięgu poza obrys ściany wynoszącym 0,15 m.
4. W zakresie lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych:
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **1MN,U**, **2U**, **4U** i **9MN,U** z uwzględnieniem ustaleń zawartych w **pkt 2**,
    - b) maksymalną wielkość powierzchni ekspozycyjnej do 9 m<sup>2</sup>,
    - c) maksymalną wysokość wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych liczoną od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego (z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych) do 6 m;
  - 2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i słupów ogłoszeniowo-reklamowych w przestrzeniach publicznych, o których mowa w **§ 12 ust. 1**.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 8.** W zakresie kształtowania zieleni ustala się, w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów podziemnych i wbudowanych), zagospodarowanie w formie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie.

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

**§ 10.** Ustala się następujący dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach **1MN,U**, **3MN(U)**, **9MN,U** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) na terenach **5MN**, **6MN**, **7MN,ZP** i **8MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

### **Rozdział 3.**

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. Obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim zabytki nieruchome i zabytki archeologiczne.

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z drogami, z zastrzeżeniem **pkt 2;**
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację elementów oznakowania SIMB oraz obiektów małej architektury,
  - b) lokalizację następujących obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej:
    - wiat przystanków autobusowych,
    - kiosków – wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku,
  - c) lokalizację tablic i urządzeń reklamowych, zgodnie z ustaleniami § 7,
  - d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) zagospodarowanie w formie drzew w liniach rozgraniczających ulicy.

§ 13. Ustala się następujące zasady lokalizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się ograniczyć wysokość ogrodzenia do maksimum 1,80 m ponad poziom terenu;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, z zastrzeżeniem **pkt 3;**
- 3) dopuszcza się remont i wymianę istniejących ogrodzeń.

### **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**

§ 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.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

§ 16. 1. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligacyjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

2. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek gruntu służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

### **Rozdział 7.**

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

§ 17. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych w tym obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych (maszty, wieże itp.), których wysokość przekracza rzędną 196 m n.p.m.;
- 2) obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków;
- 3) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w § 12 **ust. 2 pkt 2 lit. b.**

§ 18. 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 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 kabli energetycznych i innych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 19. 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.

§ 20. 1. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od terenu linii kolejowej **1KK**, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu – o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego.

2. W strefie, o której mowa w **ust. 1**:

- 1) nakazuje się:
  - a) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - b) drzewa i krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - c) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w **pkt 1**, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

§ 21. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej Rzeczypospolitej Polskiej w budynkach usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);
- 2) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej ze studni głębinowych z zasięgiem obsługi do 800m, wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę - projektowanych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem **4U** oraz istniejących zlokalizowanych poza granicami planu;
- 4) alarmowanie w przypadku zagrożenia przez istniejącą syrenę alarmową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania planu na budynku przy ul. Baranowickiej 203 na budynku Domu Pomocy Społecznej;
- 5) trasy ewakuacji ludności – ul. Plażowa, ulica projektowana 4KD-D;
- 6) trasy przewozu substancji niebezpiecznych: ul. K. Ciołkowskiego, ul. Baranowicka, tory kolejowe PKP.

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

§ 23. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:

- 1) zamieszkania zbiorowego;
- 2) spopielnarni zwłok (krematoriów), spalarni odpadów, usług pogrzebowych;
- 3) stacji paliw, warsztatów lakierniczych i myjni, z wyłączeniem terenu **10U**;
- 4) warsztatów mechanicznych, z wyłączeniem terenów: **1MN,U, 4U, 10U**;
- 5) wypożyczalni i komisów samochodowych, z wyłączeniem terenów: **2U, 4U, 10U**;
- 6) warsztatów ślusarskich, z wyłączeniem terenów: **4U i 9MN,U**.

## **Rozdział 8.**

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

§ 24. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK** przeznaczają się pod linię kolejową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się parametry techniczne istniejącej linii kolejowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KK** – jednotorowa linia kolejowa (nr 37) o szerokości w liniach rozgraniczających według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

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

- 1) **1KD-G** (Gen. N. Sułika), **2KD-Z** (Baranowicka), **3KD-Z** (Plażowa), **4KD-D** przeznaczają się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **5KDW**, **6KDW**, **7KDW** przeznaczają się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-G** (Gen. N. Sułika), **2KD-Z** (Baranowicka), **3KD-Z** (Plażowa);
- 2) ulicę układu obsługującego: **4KD-D**;
- 3) drogi wewnętrzne: **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych i dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KD-G** – fragment istniejącej – ulica główna z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) **2KD-Z** – istniejąca – ulica zbiorcza z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 3) **3KD-Z** – istniejąca – ulica zbiorcza z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 4) **4KD-D** – projektowana – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 5) **5KDW** – istniejąca droga wewnętrzna;
- 6) **6KDW** – istniejąca droga wewnętrzna;
- 7) **7KDW** – projektowana droga wewnętrzna.

5. Szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu.

§ 26. Dla terenów linii kolejowej, dróg publicznych i wewnętrznych, o których mowa w § 24 ust. 1 i 25 ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 27. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;



2) zabudowa usługowa:

- a) administracja, biura lokalne – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) handel – 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) przychodnie – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) składy, magazyny – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

4) 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, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 28. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:**

1) ustala się:

- a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację 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 i przebudowę i istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit. b-f,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt 1 lit. a**, z zachowaniem 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 infrastruktury 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.

#### **§ 29. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,
- b) doprowadzenie wody z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Baranowickiej (2KD-Z), Plażowej (3KD-Z), K. Ciołkowskiego (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych miejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody.

### **§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących kanałów sanitarnych w ul. Baranowickiej (2KD-Z), Plażowej (3KD-Z), ul. K. Ciołkowskiego (poza granicami planu) oraz do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków:

- a) do tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej,
- b) do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzenia ścieków.

### **§ 31. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

1) ustala się 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 istniejących kanałów deszczowych w ul. Baranowickiej (2KD-Z), ul. Plażowej (3KD-Z), ul. K. Ciołkowskiego (poza granicami planu) oraz do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

### **§ 32. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

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

- a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), *gruntu* (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
- b) wykorzystania energii elektrycznej,
- c) wykorzystania ciepła z ogólnomiejских sieci ciepłowniczych: wodnej i parowej zlokalizowanych poza granicami planu,
- d) spalania gazów opałowych i olejów opałowych niskosiarkowych;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

### **§ 33. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie paliwa gazowego z istniejącej ogólnomiejskiej sieci gazowej w ul. Baranowickiej (2KD-Z), ul. Plażowej (3KD-Z), ul. K. Ciołkowskiego (poza granicami planu) oraz z projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego i niskiego ciśnienia w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz,
- b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

#### **§ 34. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :**

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej stacji transformatorowo - rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4, głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15kV,
- b) dostawę energii elektrycznej bezpośrednio do odbiorców z istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV wewnętrznej Nr 1831 zlokalizowanej na terenie opracowania, stacji transformatorowej 15/04 kV zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania Nr 286, oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych z istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- d) 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.

#### **§ 35. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:**

1) ustala się:

- a) obsługę terenu w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych,
- b) obsługę terenu w zakresie urządzeń teletechnicznych (Internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych,
- c) obsługę terenu w zakresie łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych w granicach planu przy ul. Plażowej, w sąsiedztwie terenu planu przy ul. Baranowickiej, Plażowej i K. Ciołkowskiego oraz projektowanych stacji telefonii cyfrowej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, z wyjątkiem masztów i wież wolno stojących na terenie 7MN,ZP w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP.

### **Rozdział 10.**

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

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

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe planu**

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN,U przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) teren biologicznie czynny - minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków – maksimum 10 m,
  - d) dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 2) obsługa komunikacyjna – od otaczających ulic istniejących i projektowanych;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

**§ 38.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U** przeznaczają się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych, wyłącznie w postaci jednego lokalu mieszkalnego na jeden budynek usługowy, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego.

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:
- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) teren biologicznie czynny – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków – maksimum 12 m,
  - d) geometria dachów – dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków z kondygnacją podziemną;
- 3) obsługa komunikacyjna – od otaczających ulic istniejących i projektowanych;
- 4) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

5. 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).

**§ 39.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3MN(U)** przeznaczają się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego zabudowę usługową wyłącznie na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „**A**”.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu 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:
- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) teren biologicznie czynny - minimum 45 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków – maksimum 11 m,
  - d) dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) budynków z kondygnacją podziemną;
  - b) murów oporowych i ogrodzeń pełnych od strony terenu oznaczonego symbolem **ZP** i wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego na terenie **7MN,ZP**,

3) obsługa komunikacyjna – od otaczających ulic istniejących;

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

5. 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).

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 % powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny – minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków – maksimum 12 m,

d) geometria dachów – dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

2) dopuszcza się magazyny, bazy, składy i handel hurtowy metalami;

3) obsługa komunikacyjna – od otaczających ulic istniejących;

4) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5MN i 6MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 % powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny - minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków:

– maksimum 8 m w przypadku dachów płaskich,

– maksimum 10 m w przypadku dachów symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

d) geometria dachów - płaskie i symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

2) minimalne rzędne terenu przy projektowanych budynkach sytuowanych wzdłuż projektowanej drogi 4KD-D na terenie **6MN** – 145 m n.p.m.;

3) zakazuje się wykonywania murów oporowych i ogrodzeń pełnych od strony terenu oznaczonego symbolem **ZP** i wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego na terenie **7MN,ZP**,

4) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic istniejących i projektowanych;

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

4. 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).

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **7MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz **zielenią urządzoną**.

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

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy na terenie wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „A” - maksimum 25% powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny na terenie wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „A” - minimum 45 % powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków:

– maksimum 8 m w przypadku dachów płaskich,

– maksimum 10 m w przypadku dachów symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

d) geometria dachów - płaskie i symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

2) minimalne rzędne terenu przy projektowanych budynkach, sytuowanych na terenie wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „A”, wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy na odcinku oznaczonym na rysunku planu:

a) AB - 145 m n.p.m.,

b) BC - 144,5 m n.p.m.;

3) zakazuje się:

a) wykonywania murów oporowych i ogrodzeń pełnych od strony terenu wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem **ZP**,

b) lokalizacji budynków z kondygnacją podziemną;

4) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic;

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania obszaru wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego **ZP**:

1) nakazuje się utrzymanie terenu biologicznie czynnego o powierzchni minimalnej 80 % działki budowlanej;

2) dopuszcza się:

a) zagospodarowanie obszaru jako terenu zieleni urządzonej lub fragmentarycznie jako ogrodów przydomowych towarzyszących funkcji mieszkaniowej,

b) budowę obiektów małej architektury,

c) budowę altan o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, przy czym łączna liczba obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na powierzchni 1000 m<sup>2</sup>,

d) lokalizację urządzeń wodnych, w tym m.in.: oczek wodnych, stawów, zbiorników i zbiorników małej retencji, pomostów;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków,

b) budowy parkingów,

c) podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów: służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych, grobli i obwałowań zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracyjnych.

5. 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).

**§ 43. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

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

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „**A**” - maksimum 25 % powierzchni działki budowlanej,
- na terenie wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „**B**” -maksimum 35 % powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny:

- na terenie wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „**A**” - minimum 45 % działki budowlanej,
- na terenie wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „**B**” - minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków:

- maksimum 8 m w przypadku dachów płaskich,
- maksimum 10 m w przypadku dachów symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

d) geometria dachów - płaskie i symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

2) minimalne rzędne terenu przy projektowanych budynkach, sytuowanych na terenie wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „**A**”, wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy na odcinku oznaczonym na rysunku planu:

a) DE - 145 m n.p.m.,

b) FG - 144,5 m n.p.m.;

3) zakazuje się lokalizacji budynków z kondygnacją podziemną na terenie wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonym literą „**A**”,

4) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic istniejących i projektowanych;

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

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

**§ 44.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9MN,U** przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Zagospodarowanie terenu **9MN,U** w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej terenu kolejowego – wymaga uwzględnienia ustaleń zawartych w § 20.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 % powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny – minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków – maksimum 10 m,

d) geometria dachów – dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych od strony terenu **1KK**, z zastrzeżeniem § 20;

3) obsługa komunikacyjna – od istniejących ulic poza granicami planu;

4) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

5. 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).

**§ 45.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10U** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Zagospodarowanie terenu **10U** w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej terenu kolejowego – wymaga uwzględnienia ustaleń zawartych w **§ 20**.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 % powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny – minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków – maksimum 10 m,

d) geometria dachów – dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

2) obsługa komunikacyjna – od istniejących ulic;

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

5. 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**

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

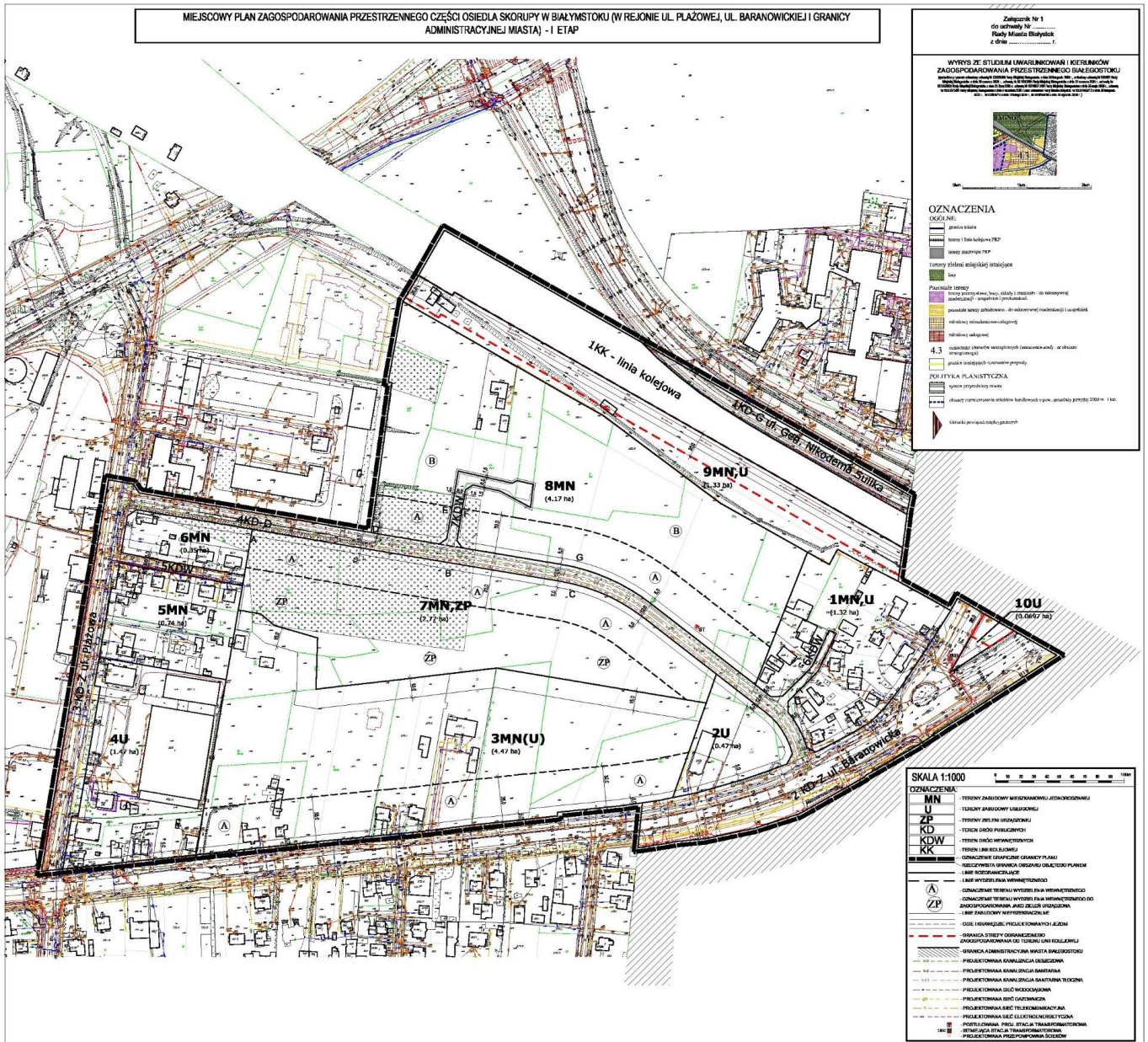
**§ 47.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Mariusz Krzysztof Gromko**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Białystok  
z dnia.....2017 r.



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA SKORUPY W BIAŁYMSTOKU (W REJONIE UL. PLAŻOWEJ, UL. BARANOWICKIEJ I GRANICY ADMINISTRACYJNEJ MIASTA) - I ETAP

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

**WYRYS ZE STUDIUM UMARZONYCH I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (SKARTECZKA)**

1:2000

**OZNACZENIA**

**OGRAZENIA**  
 granica miasta  
 granice i linie kolejowe PKP  
 linie i granice szlaków PKP  
 granice szlaków PKP  
 granice szlaków kolejowych

**Przebiegi tereny**  
 tereny przewidziane, bez ustalić i oznaczyć do zabudowy wielofunkcyjnej i mieszanej (zabudowa)  
 tereny przewidziane do zabudowy mieszkaniowej i usługowej  
 tereny przewidziane do zabudowy usługowej  
 tereny przewidziane do zabudowy usługowej

**4.3**  
 oznaczenia terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej i usługowej  
 oznaczenia terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej i usługowej

**POZIOMY PLANISTYCZNA**  
 system projektowany miasta  
 linie granic administracyjnych terenów w planie, analiza planu 2007 r. i t.j.

Skala: 1:1000

**SKALA 1:1000**

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

**OZNACZENIA**

**MN** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ  
**U** - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ  
**ZP** - TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ  
**KO** - TERENY ZABUDOWY KONTAKTOWEJ  
**KDW** - TERENY ZABUDOWY KONTAKTOWEJ  
**KK** - TERENY ZABUDOWY KONTAKTOWEJ

**OGRAZENIA**  
 granice administracyjnych terenów w planie  
 granice administracyjnych terenów w planie  
 granice administracyjnych terenów w planie  
 granice administracyjnych terenów w planie

**PRZEKROJE**  
 przekroje terenów przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej i usługowej  
 przekroje terenów przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej i usługowej  
 przekroje terenów przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej i usługowej  
 przekroje terenów przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej i usługowej

**PRZEKROJE**  
 przekroje terenów przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej i usługowej  
 przekroje terenów przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej i usługowej  
 przekroje terenów przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej i usługowej  
 przekroje terenów przewidzianych do zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2017 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (w rejonie ul. Plażowej, ul. Baranowickiej i granicy administracyjnej miasta) – I etap**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), w związku z art. 18 w/w ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zmianami) rozstrzyga się co następuje:

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

- 1) poprowadzenia projektowanej drogi 4KD-D przez działki nr ewid. gr. 132, 137/2, 137/3 według poprzedniego projektu planu;
- 2) przesunięcia projektowanej drogi 4KD-D w stronę terenu o symbolu 3U (**aktualnie 2U**) i odsunięcia granicy pasa drogowego w odległości 2 m od położonego na działce nr 136 budynku mieszkalnego;
- 3) wprowadzenia nakazu podwyższenia rzędnej terenów oznaczonych w projekcie planu 8MN (**aktualnie 6MN**), 9MN (**aktualnie część terenu 7MN,ZP**) do 145 m n.p.m.;
- 4) możliwości zastosowania dachów płaskich na terenach 8MN (**aktualnie 6MN**), 9MN (**aktualnie część terenu 7MN,ZP**), 10MN (**aktualnie część terenu 8MN**);
- 5) możliwości lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym budynku handlowym na działce nr 132 przy ul. Baranowickiej lub odrębnego budynku mieszkalnego;
- 6) przeznaczenia w całości działek o nr 121/9 i 121/5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bez wyłączeń terenów zieleni;
- 7) uzupełnienia przeznaczenia usługowego o zabudowę mieszkaniową na działkach nr 132 i 137/3 obręb 20 przy ul. Baranowickiej, z zachowaniem jak największej powierzchni zabudowy.

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

- 1) przeznaczenia pod zabudowę terenu 6ZP,WS (**aktualnie 7MN,ZP**) oraz zaprojektowania dwóch dróg o szerokości 5 m, zgodnie ze szkicem na przedłożonej mapie;
- 2) wprowadzenia ustalenia, by na 100 m<sup>2</sup> powierzchni każdej działki budowlanej przypadało jedno drzewo;
- 3) zmniejszenia szerokości ulicy 4KD-D do 10m;
- 4) braku zgody na podział działki nr 137/2 na trzy małe części, w związku z przebiegiem drogi (4KD-D);
- 5) zmiany ustaleń dotyczących minimalnej stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 0% lub nie przekraczającej 3% na terenach 8MN (**aktualnie 6MN**), 9MN (**aktualnie część terenu 7MN,ZP**), 10MN (**aktualnie część terenu 8MN**);
- 6) doprecyzowania ustaleń o możliwość budowy zbiornika na nieczystości ciekłe;
- 7) zmiany parametrów: powierzchni zabudowy do maksimum 45% powierzchni działki budowlanej, terenu biologicznie czynnego do minimum 20% powierzchni działki budowlanej, wysokości budynków – maksimum do maksimum 11 m - na terenach 8MN (**aktualnie 6MN**), 9MN (**aktualnie część terenu 7MN,ZP**), 10MN (**aktualnie część terenu 8MN**);
- 8) zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 10MN (**aktualnie część terenu 8MN**) i 13MN (**aktualnie część terenu 8MN i 9MN,U**) co najmniej w granicach działki nr 1361 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 12 m;

- 9) zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną o niskiej intensywności na części działki 121/7 pomiędzy projektowaną ulicą 4KD-D i ulicą Baranowicką, z dopuszczeniem jej wysokości do 12 m;
- 10) zmiany przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną o niskiej intensywności na części działki 121/7 między projektowaną ulicami 4KD-D i 7KD-D (**aktualnie usunięta z projektu planu**) z dopuszczeniem jej wysokości do 12 m, maksymalnej powierzchni zabudowy do 35% i powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
- 11) zaprojektowania drogi oznaczonej symbolem 5KD-D na działkach nr 88/2 i 116 położonych poza obszarem opracowania;
- 12) dopuszczenia na działce nr 137/3 obręb 20 myjni i warsztatu mechanicznego;
- 13) dopuszczenia dojazdu do działki nr 1362 wzdłuż torów - od ulicy Ciołkowskiego i Plażowej;
- 14) lokalizacji drogi 7KD-D (**aktualnie usunięta z projektu planu**) przecinającej działki nr 1361, 1362 (zgodnie z drugim wyłożeniem projektu planu) w połowie ich długości, zamiast obecnej drogi 7KDW;
- 15) dopuszczenia na terenie działki nr 1362 zabudowy usługowej z możliwością prowadzenia warsztatów ślusarskich (8MN na 8MN,U);
- 16) dopuszczenia na terenach oznaczonych symbolami 3MN, 7MN, 8MN zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną wysokością zabudowy do 12 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 35%;
- 17) dopuszczenia podwyższenia rzędnych działek 121/9, 121/5, 122/1, 122/2 do rzędnej terenu 144,5 - 145 m i przeznaczenia całego terenu pod budownictwo mieszkaniowe;
- 18) likwidacji pasa zieleni o szerokości 15 m na działce nr 121/9 - na części terenu oznaczonego symbolem 3MN(U);
- 19) zaprojektowania ulicy dojazdowej o szerokości 5 m do działki 121/9, biegnącej po działce nr 89 od projektowanej ulicy 4KD-D.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2017 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (w rejonie ul. Plażowej, ul. Baranowickiej i granicy administracyjnej miasta) – I etap, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze 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.

## 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 2016 r. poz. 446 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (w rejonie ul. Plażowej, ul. Baranowickiej i granicy administracyjnej miasta) przystąpiono na podstawie uchwały Nr L/574/13 Rady Miasta Białystok z dnia 28 października 2013 r.

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

Obszar objęty przedmiotowym planem został ujęty w "Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" opracowanej w październiku 2014 r. jako plan miejscowy w opracowaniu, ze wskazaniem do kontynuacji podjętego opracowania.

Uchwała w sprawie aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białegostoku" przedstawiona została na LXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 października 2014 r. Uchwała w ww. sprawie nie została podjęta przez Radnych Rady Miasta Białystok.

Projekt planu 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 planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz branie udziału w dyskusjach publicznych.

Podczas sporządzania projektu planu interes prywatny i publiczny był wyważany przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę rozstrzygnięć.

Obszar objęty opracowaniem w dużej części jest niezagospodarowany i wymaga zainicjowania właściwych procesów kształtowania projektowanej zabudowy. Istniejąca zabudowa wzdłuż ulic Plażowej i Baranowickiej to budynki mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe.

Na przedmiotowym obszarze przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną o niskiej intensywności z uzupełniającą zabudową usługową, przy uwzględnieniu: układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań ekofizjograficznych. Przedmiotowy teren jest okresowo podmokły, o charakterystyce gruntów o małej przepuszczalności. Według opracowania „Ekofizjografia Białegostoku” znaczna część terenu wymaga ograniczonego zainwestowania budowlanego i preferowana jest do zagospodarowania jako zieleń urządzona, pozostałe tereny posiadają średnio korzystne warunki do zabudowy. W projekcie planu uwzględniono lokalne warunki ekofizjograficzne poprzez ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy, zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej zabudowie oraz ograniczenie usług mogących mieć negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Ustala się zakaz zabudowy na terenie 7MN,ZP w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP, co wynika również z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku, zgodnie z którym należy pozostawić tereny zieleni towarzyszącej zabudowie w rejonie ulicy Baranowickiej w istniejącym obniżeniu terenu z zadrzewieniem. Na ww. obszarze planuje się też drogi 4KD-D i 7KDW zapewniające dostęp działek położonych w głębi terenu do istniejących dróg publicznych.

Projekt planu podzielono na etapy. Z przedmiotowego opracowania wyłączono część działek przy ul. Plażowej i K. Ciołkowskiego z powodu niezgodności powstającej, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, zabudowy wielorodzinnej z ustaleniami Studium, określającego kierunek rozwoju tych terenów pod zabudowę jednorodziną.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym 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 dnia 18 stycznia 2016 r. w strefie strukturalnej nr 4 na obszarze strategicznym 4.3. Określony jest jako tereny częściowo zabudowane do uzupełnienia zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. W rejonie ulicy Baranowickiej istniejące obniżenie terenu z zadrzewieniem należy pozostawić jako tereny zieleni towarzyszącej zabudowie.

Zgodnie z rysunkiem Studium są to:

- obszary strategiczne, które mogą być przeznaczone do zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- tereny przemysłowe, bazy składy i rzemiosło - do sukcesywnej modernizacji- uzupełnień i przekształceń,
- pozostałe tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień.

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

**I.** Projekt planu wyłożono trzykrotnie do publicznego wglądu. Po raz pierwszy projekt wyłożony był do publicznego wglądu w dniach 06.10 - 26.10.2015 r. W terminie przewidzianym ustawowo do projektu planu wpłynęło 26 uwag.

Zarządzeniem Nr 1043/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 01.12.2015 r. uwzględniono cztery uwagi w całości, pięć nie uwzględniono w części, piętnastu nieuwzględniono w całości, dwie uznano za bezprzedmiotowe. Dnia 11.05.2017 r. wydane zostało zarządzenie Nr 563/17 Prezydenta Miasta Białegostoku zmieniające ww. zarządzenie. Powodem jego wydania było uwzględnienie części uwag wniesionych w okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu. W związku z tym ostatecznie sześć uwag uwzględniono w całości, pięć nie uwzględniono w części, dziesięć nie uwzględniono w całości, sześć uznano za bezprzedmiotowe. Uwagę dotyczącą zmniejszenia szerokości ulic 4KD-D i 5KD-D do 10 m podzielono na dwie uwagi: „dotyczącą zmniejszenia szerokości ulicy 4KD-D do 10 m” i „dotyczącą zmniejszenia szerokości ulicy 5KD-D do 10 m” z czego pierwsza pozostała w uwagach nieuwzględnionych w całości, a druga stała się bezprzedmiotowa. Ostatecznie wyodrębniono 27 uwag.

**II.** Uwzględnienie w części wniesionych uwag spowodowało konieczność ponowienia procedury (uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 28.04 - 18.05 2016 r.). W terminie przewidzianym ustawowo do projektu planu wpłynęło sześć uwag.

Uwagi wniesione do wyłożonego ponownie projektu zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 586/16 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 czerwca 2016 r. Uwzględniono w całości cztery uwagi, jednej nie uwzględniono w części, a jednej nie uwzględniono w całości.

**III.** Uwzględnienie w części wniesionych uwag spowodowało konieczność ponowienia procedury (uzgodnienia i wyłożenie do publicznego wglądu w dniach 10.02 - 02.03.2017 r.). W terminie przewidzianym ustawowo do projektu planu wpłynęło jedenaście uwag.

Uwagi wniesione do wyłożonego ponownie projektu zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 452/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 10 kwietnia 2017 r. Zarządzeniem nie uwzględniono w części jednej uwagi, ośmiu nie uwzględniono w całości, dwie uznano za bezprzedmiotowe.

**Ostatecznie, biorąc pod uwagę wszystkie uwagi złożone do projektu planu podczas trzech wyłożeń do publicznego wglądu, uwzględniono w całości dziesięć uwag, nie uwzględniono w części siedmiu uwag, nie uwzględniono w całości dziewiętnastu uwag i osiem uznano za bezprzedmiotowe.**

**W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości lub w części przyjęto następującą argumentację (numerację przyjęto zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag):**

**I. W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w części:**

**Ad. pkt 1**

Przebieg projektowanej drogi 4KD-D uwzględnia optymalną powierzchnię terenów zieleni (6ZP,WS) **(aktualnie 7MN,ZP)** przy uszanowaniu zabudowy istniejącej i potencjalnych inwestycji planowanych na terenach, przez które przebiega.

Uwagę uwzględniono w zakresie dalszej optymalizacji przebiegu ww. drogi na odcinku przebiegającym przez działki o nr: 132, 137/2, 137/3.

**Ad. pkt 2**

Przebieg projektowanej drogi dojazdowej 4KD-D uwzględnia optymalną powierzchnię terenów 6ZP,WS **(aktualnie 7MN,ZP)** przy uszanowaniu zabudowy istniejącej i potencjalnych inwestycji planowanych na terenach, przez które przebiega.

Uwagę uwzględniono w zakresie odsunięcia granicy planowanego pasa drogowego od budynku mieszkalnego

położonego na działce nr 136.

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

Ustalenie podniesienia rzędnej terenu dotyczą posadowienia projektowanych budynków w sposób umożliwiający podłączenie ich do sieci infrastruktury technicznej w projektowanych drogach.

Uwagę uwzględniono w zakresie sprecyzowania zapisów planu w tym zakresie.

#### **Ad. pkt. 4**

Dopuszczenie dachów płaskich przy wysokości projektowanej zabudowy do 10 m pozwoliłoby na wykonanie trzech kondygnacji w projektowanych budynkach. Projekt planu nie przewiduje zmiany skali budynków i jej intensywności na przedmiotowym terenie.

Uwagę uwzględnia się w zakresie dopuszczenia dachów płaskich przy zmniejszeniu wysokości projektowanej zabudowy o takich dachach.

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

W związku z uwzględnieniem w części uwagi, dotyczącej uzupełnienia przeznaczenia usługowego o zabudowę mieszkaniową na działkach nr 132 i 137/3 obręb 20 przy ul. Baranowickiej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 452/17 z dnia 10 kwietnia 2017 r., uwaga została uwzględniona w zakresie dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej w postaci wbudowanego lokalu mieszkalnego w usługowy (mieszkanie służbowe) na terenie oznaczonym symbolem 2U. Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia na działce 132 w obrębie terenu 2U odrębnego budynku mieszkalnego.

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

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia większych, niż przewiduje to aktualny projekt planu, fragmentów działek nr 121/9 i 121/5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz niewyodrębniania terenów zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

Uwagi nie uwzględniono w zakresie przeznaczenia ww. działek jedynie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zachowanie części terenów pod zieleni wynika z rzeczywistych uwarunkowań (niezdegradowany teren z istniejącym zadrzewieniem), ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku, zgodnie z którym jest to istniejące obniżenie terenu z zadrzewieniem w rejonie ulicy Baranowickiej oraz z faktycznych uwarunkowań ekofizjograficznych potwierdzonych w opracowaniu „Ekofizjografia Białegostoku”, W. Kwiatkowski, K. Gajko, 2011 r.

Projekt planu nie może naruszać ustaleń studium zgodnie z art. 20 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778). Natomiast wymagania dotyczące urządzania i kształtowania terenów zieleni, o których mowa w art. 72 ust. 1, 2 określa się z uwzględnieniem opracowań ekofizjograficznych, zgodnie z art. 72 ust. 4 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672).

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

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej, wyłącznie w postaci wbudowanego lokalu mieszkalnego w usługowy (mieszkanie służbowe) na terenie oznaczonym symbolem 2U.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej uzupełnienia przeznaczenia o funkcję mieszkaniową bez ograniczeń na terenie 2U z uwagi na możliwe negatywne skutki łączenia funkcji mieszkaniowej z usługami mogącymi generować wzajemne uciążliwości. Na działce nr 132 zlokalizowany jest budynek usługowym o profilu budowlanym. Na działce sąsiedniej nr 137/3 przewiduje się usługę typu komis samochodowy, zgodnie z uwzględnioną uwagą w trakcie I wyłożenia w dniach 6 – 26.10.2015 r. projektu planu do publicznego wglądu (Zarządzenie Nr 1043/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 01 grudnia 2015 r.).

Ponadto w aktualnym projekcie planu dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na części działki nr 132 objętej terenem o symbolu 8MN.

Maksymalną powierzchnię zabudowy pozostawiono bez zmian – maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej, jak dla zabudowy usługowej na obszarze o szczególnych uwarunkowaniach ekofizjograficznych –



doliny rzecznej okresowo podmokłej o charakterystyce gruntów o małej przepuszczalności.

## **II. W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości:**

### **Ad. pkt 1**

Nie przewidziano możliwości wprowadzenia zabudowy na terenie 6ZP,WS ze względu na szczególne uwarunkowania ekofizjograficzne (tereny podmokłe). Brak jest uzasadnienia dla nowych dróg obsługujących tereny zieleni. Rolę tę spełnia w sposób wystarczający projektowana droga 4KD-D.

### **Ad.pkt 2**

W projekcie planu uwzględniono warunki ekofizjograficzne terenu poprzez np.: ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy i zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, przeważający udział zabudowy jednorodzinnej, wprowadzenie zieleni wysokiej w obrębie parkingów. Nie przewidziano jednakże na terenie planu nakazu pozostawienia, czy nasadzenia zieleni wysokiej na działkach budowlanych.

### **Ad. pkt 3**

Szerokość projektowanej ulicy 4KD-D wynika z uwzględnienia w pasie drogowym nie tylko jezdni i chodników, ale także skarp, które wykonać należy na części terenów wymagających podniesienia rzędnej dróg. Wymóg podniesienia rzędnej terenu wynika z konieczności uzyskania powiązania komunikacyjnego wyniesionych już terenów wzdłuż ul. Plażowej z pozostałymi przy ulicy Baranowickiej oraz uzyskania odpowiednich spadków projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Układ komunikacyjny miasta jest elementem struktury przestrzennej, której docelowy przebieg musi być ustalony z dużym wyprzedzeniem, a następnie konsekwentnie realizowany. Na etapie realizacji ustaleń planu teren dotychczas niezainwestowany będzie potrzebował sprawnego układu drogowego o odpowiedniej przepustowości.

### **Ad. pkt 4**

Projektowana droga 4KD-D jest kluczowa dla całego projektu planu, zapewnić ma przekształcenia terenu położonego w głębi obszaru objętego opracowaniem. Takie rozwiązanie komunikacyjne ma zainicjować właściwy sposób zabudowy i zagospodarowania terenów przy prawidłowej obsłudze komunikacyjnej. Ww. droga projektowana była przede wszystkim przez tereny niezabudowane m.in. przez teren działki nr ewid. gr. 137/2.

### **Ad. pkt 5**

Uchwalenie nowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego z zasady może wiązać się ze wzrostem wartości nieruchomości. Ustalenie stawek procentowych w związku ze wzrostem wartości nieruchomości jest obligatoryjnym elementem uchwały wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, bierze się pod uwagę jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, tak więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynika z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego.

### **Ad. pkt 6**

W projekcie planu miejscowego określono generalne zasady w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych. Zapis dopuszczający odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej nie przesądza już na etapie projektu planu o możliwości bądź zakazie lokalizacji zbiorników na nieczystości ciekłe. Uzależnione to będzie od spełnienia odpowiednich przepisów odrębnych na etapie postępowania w sprawie zgłoszenia, czy wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

### **Ad. pkt 7**

Intensywność zabudowy w mieście jest zróżnicowana w zależności od położenia obszaru w strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz sąsiedztwa zabudowy istniejącej i innych uwarunkowań lokalnych. Odzwierciedleniem zróżnicowania intensywności zabudowy są przyjęte przy projektowaniu odpowiednie wskaźniki. Obszar planu położony na obrzeżach miasta charakteryzuje się małą intensywnością zagospodarowania, gdzie odpowiednio udział w powierzchni zabudowy jest mniejszy, a terenu biologicznie czynnego w powierzchni całej działki jest większy. Przy ustalaniu wskaźników i parametrów zabudowy wzięto również pod uwagę



szczególne uwarunkowania lokalne, w tym m.in. uwarunkowania ekofizjograficzne, intensywność zabudowy i jej wysokość na terenach już zagospodarowanych.

#### **Ad. pkt 8, 9, 10**

Tereny objęte opracowaniem w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków określone są jako tereny częściowo zabudowane do uzupełnienia zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Jest to właściwy kierunek zagospodarowania tego terenu uwzględniający uwarunkowania ekofizjograficzne jak i funkcjonalno-przestrzenne położenia tych obszarów na obrzeżach miasta. Projekt planu nie może naruszać zapisów studium w związku z tym zabudowa wielorodzinna o takich parametrach nie może być realizowana na tych terenach.

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

Proponowany w uwadze przebieg drogi oznaczonej symbolem 5KD-D jest poza obszarem opracowania. W związku z uwzględnieniem uwagi o usunięciu projektowanej drogi, odstąpiono od jej wyznaczenia w opracowywanym projekcie.

#### **Ad. pkt 12**

Przy ustalaniu rodzaju zabudowy, jej wskaźników i parametrów wzięto m.in. pod uwagę szczególne uwarunkowania lokalne, w tym uwarunkowania ekofizjograficzne. Przedmiotowy teren jest okresowo podmokły, o charakterystyce gruntów o małej przepuszczalności. W projekcie planu uwzględniono lokalne warunki ekofizjograficzne poprzez ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy i zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenie usług mogących mieć negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze.

Ponadto dopuszczenie łączenia funkcji usługowych bez ograniczeń z zabudową mieszkaniową zastosowano w drodze wyjątku. Na obszarze o symbolu 1MN,U dopuszcza się usługi typu warsztaty mechaniczne, ponieważ takie funkcjonują już na tym terenie. Nie bez znaczenia jest ich lokalizacja - bliskie sąsiedztwo terenów kolejowych.

#### **Ad.pkt 13**

Etap pierwszy opracowania nie obejmuje swoim zakresem terenu, na którym proponowany jest przedmiotowy dojazd. Teren u zbiegu ulic Ciołkowskiego i Plażowej został wyłączony z powodu innego sposobu zagospodarowania niż ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku. Zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi przewiduje się zagospodarowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co jest sprzeczne z kierunkami rozwoju tego terenu ustalonymi w studium. Plan miejscowy nie może naruszać jego ustaleń.

Obecnie na obszarze wzdłuż torów kolejowych realizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Obsługę tego terenu zapewnią drogi wewnętrzne, które będą przeznaczone do wyłącznego użytku mieszkańców osiedla i nie będą ogólnodostępne. Na obecnym etapie opracowania nie jest możliwe poprowadzenie drogi publicznej (służącej nieograniczonej liczbie potencjalnych użytkowników) jako przedłużenie prywatnej drogi wewnętrznej.

W związku z tym powiększenie terenu opracowania i zaproponowanie drogi publicznej w przedstawionym wariantcie nie było możliwe.

Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową nie ogranicza możliwości realizacji dróg wewnętrznych we własnym zakresie.

#### **Ad.pkt 14**

W związku z uwzględnieniem uwagi, dotyczącej likwidacji projektowanej drogi oznaczonej symbolem 5KD-D przebiegającej na działkach nr 115, 116, 118 i 1361, nie było możliwości przywrócenia planowanej drogi 7KD-D połączonej za jej pośrednictwem z drogą 4KD-D i ulicą Plażową.

Ww. uwagę złożono do projektu planu w trakcie II wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 28.04 – 18.05. 2016 r. (Zarządzenie Nr 586/16 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 czerwca 2016 r.).

#### **Ad. pkt 15**

Teren na obszarze wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o symbolu 8MN jest w większości terenem niezagospodarowanym. Jedyna zagospodarowana działka zabudową mieszkaniową jednorodzinną to działka nr 1362. Z uwagi na możliwe negatywne skutki łączenia funkcji mieszkaniowej

z usługami mogącymi generować wzajemne uciążliwości, jak też położenie działki wewnątrz terenu 8MN, wyznaczono jednorodny teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zakaz lokalizacji funkcji typu warsztat ślusarski ustalono w projekcie planu na całym terenie objętym planem z uwagi na jej potencjalną uciążliwość. Pozostawiono jedynie obecnie funkcjonujące zakłady na terenach: 4U (gdzie zakłada się docelową likwidację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Baranowickiej) oraz 9MN,U, który jest dawnym terenem bocznicy kolejowej i stanowi strefę przejściową między terenem kolejowym 1KK a 8MN,U.

#### **Ad. pkt 16**

Tereny objęte opracowaniem w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku określone są jako tereny częściowo zabudowane do uzupełnienia zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Jest to właściwy kierunek zagospodarowania tego terenu uwzględniający uwarunkowania ekofizjograficzne jak i funkcjonalno-przestrzenne położenia tych obszarów na obrzeżach miasta. Projekt planu nie może naruszać ustaleń studium, w związku z tym zabudowa wielorodzinna o takich parametrach nie była uwzględniona w projekcie planu.

#### **Ad. pkt 17, 18**

Zachowanie części terenów pod zieleń urządzoną wynika z rzeczywistych uwarunkowań (niezagospodarowany teren), ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku oraz z faktycznych uwarunkowań ekofizjograficznych potwierdzonych w opracowaniu „Ekofizjografia Białegostoku”, W. Kwiatkowski, K. Gajko, 2011 r. Według tego opracowania znaczna część terenu objętego planem wymaga ograniczonego zainwestowania budowlanego i preferowana jest do urządzania zieleni, pozostałe tereny mają średnio korzystne warunki do zabudowy. W „Kompleksowym opracowaniu fizjograficznym terenu położonego między ulicami Plażową, Baranowicką i torami kolejowymi na osiedlu Przemysłowa w Białymstoku”, mgr M. Stepaniuk, 1999 r. na podstawie badań terenowych wyznaczono obszary o silnym podtopieniu spowodowanym blokadą odpływu wód oraz obszary dna zagłębień bezodpływowych z wodą stagnującą. W projekcie planu zachowano część tych terenów z dopuszczeniem zagospodarowania pod ogrody przydomowe towarzyszące funkcji mieszkaniowej.

Projekt planu nie może naruszać ustaleń studium zgodnie z art. 20 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Natomiast wymagania dotyczące urządzania i kształtowania terenów zieleni, o których mowa w art. 72 ust. 1, 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519) określa się z uwzględnieniem opracowań ekofizjograficznych, zgodnie z art. 72 ust. 4 ww. ustawy.

W związku z tym zarówno uwagi dotyczące podwyższenia rzędnych działek, przeznaczenia całego terenu (dz. nr 121/9, 121/5, 122/1, 122/2) pod budownictwo mieszkaniowe oraz likwidacji pasa zieleni o szerokości 15 m na dz. nr 121/9 nie zostały uwzględnione.

#### **Ad. pkt 19**

Nie przewiduje się możliwości wprowadzenia zabudowy na terenie 7MN,ZP w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP ze względu na szczególne uwarunkowania ekofizjograficzne, o których mowa w uzasadnieniu nieuwzględnienia uwag opisanych w pkt 17, 18. Brak jest uzasadnienia dla projektowania nowych dróg obsługujących tereny zieleni. Rolę tę spełnia w sposób wystarczający projektowana droga 4KD-D oraz istniejący zjazd od ul. Baranowickiej.

#### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Przedmiotowy plan miejscowy po zrealizowaniu (po około 10 latach) może przynieść dodatni bilans finansowy ok. 2 438 353,73 zł. Koszty dotyczące realizacji planu wynikają głównie z konieczności realizacji układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej i zostaną pokryte głównie z podatków za nieruchomości oraz ze sprzedaży terenów gminnych.

Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (w rejonie ul. Plażowej, ul. Baranowickiej i granicy administracyjnej miasta) - I etap”.

**Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (w rejonie ul. Plażowej, ul. Baranowickiej i granicy administracyjnej miasta) – I etap:**

## I. Nie uwzględniono w części uwag dotyczących:

- 1) poprowadzenia projektowanej drogi 4KD-D przez działki nr ewid. gr. 132, 137/2, 137/3 według poprzedniego projektu planu;
- 2) przesunięcia projektowanej drogi 4KD-D w stronę terenu o symbolu 3U (**aktualnie 2U**) i odsunięcia granicy pasa drogowego w odległości 2 m od położonego na działce nr 136 budynku mieszkalnego;
- 3) wprowadzenia nakazu podwyższenia rzędnej terenów oznaczonych w projekcie planu 8MN (**aktualnie 6MN**), 9MN (**aktualnie część terenu 7MN,ZP**) do 145 m n.p.m.;
- 4) możliwości zastosowania dachów płaskich na terenach 8MN(**aktualnie 6MN**), 9MN (**aktualnie część terenu 7MN,ZP**), 10MN (**aktualnie część terenu 8MN**);
- 5) możliwości lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym budynku handlowym na działce nr 132 przy ul. Baranowickiej lub odrębnego budynku mieszkalnego;
- 6) przeznaczenia w całości działek o nr 121/9 i 121/5 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bez wyłączeń terenów zieleni;
- 7) uzupełnienia przeznaczenia usługowego o zabudowę mieszkaniową na działkach nr 132 i 137/3 obręb 20 przy ul. Baranowickiej, z zachowaniem jak największej powierzchni zabudowy.

## II. Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia pod zabudowę terenu 6ZP,WS (**aktualnie 7MN,ZP**) oraz zaprojektowania dwóch dróg o szerokości 5 m, zgodnie ze szkicem na przedłożonej mapie;
- 2) wprowadzenia ustalenia, by na 100 m<sup>2</sup> powierzchni każdej działki budowlanej przypadało jedno drzewo;
- 3) zmniejszenia szerokości ulicy 4KD-D do 10m;
- 4) braku zgody na podział działki nr 137/2 na trzy małe części, w związku z przebiegiem drogi (4KD-D);
- 5) zmiany ustaleń dotyczących minimalnej stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 0% lub nie przekraczającej 3% na terenach 8MN (**aktualnie 6MN**), 9MN (**aktualnie część terenu 7MN,ZP**), 10MN (**aktualnie część terenu 8MN**);
- 6) doprecyzowania ustaleń o możliwość budowy zbiornika na nieczystości ciekłe;
- 7) zmiany parametrów: powierzchni zabudowy do maksimum 45% powierzchni działki budowlanej, terenu biologicznie czynnego do minimum 20% powierzchni działki budowlanej, wysokości budynków – maksimum do maksimum 11 m - na terenach 8MN (**aktualnie 6MN**), 9MN (**aktualnie część terenu 7MN,ZP**), 10MN (**aktualnie część terenu 8MN**);
- 8) zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 10MN (**aktualnie część terenu 8MN**) i 13MN (**aktualnie część terenu 8MN i 9MN,U**) co najmniej w granicach działki nr 1361 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 12 m;
- 9) zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną o niskiej intensywności na części działki 121/7 pomiędzy projektowaną ulicą 4KD-D i ulicą Baranowicką, z dopuszczeniem jej wysokości do 12 m;
- 10) zmiany przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną o niskiej intensywności na części działki 121/7 między projektowaną ulicami 4KD-D i 7KD-D (**aktualnie usunięta z projektu planu**) z dopuszczeniem jej wysokości do 12 m, maksymalnej powierzchni zabudowy do 35% i powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;
- 11) zaprojektowania drogi oznaczonej symbolem 5KD-D na działkach nr 88/2 i 116 położonych poza obszarem opracowania;
- 12) dopuszczenia na działce nr 137/3 obręb 20 myjni i warsztatu mechanicznego;
- 13) dopuszczenia dojazdu do działki nr 1362 wzdłuż torów - od ulicy Ciołkowskiego i Plażowej;
- 14) lokalizacji drogi 7KD-D (**aktualnie usunięta z projektu planu**) przecinającej działki nr 1361, 1362 (zgodnie z drugim wyłożeniem projektu planu) w połowie ich długości, zamiast obecnej drogi 7KDW;
- 15) dopuszczenia na terenie działki nr 1362 zabudowy usługowej z możliwością prowadzenia warsztatów ślusarskich (8MN na 8MN,U);

16) dopuszczenia na terenach oznaczonych symbolami 3MN, 7MN, 8MN zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną wysokością zabudowy do 12 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 35%;

17) dopuszczenia podwyższenia rzędnych działek 121/9, 121/5, 122/1, 122/2 do rzędnej terenu 144,5 - 145 m i przeznaczenia całego terenu pod budownictwo mieszkaniowe;

18) likwidacji pasa zieleni o szerokości 15 m na działce nr 121/9 - na części terenu oznaczonego symbolem 3MN(U);

19) zaprojektowania ulicy dojazdowej o szerokości 5 m do działki 121/9, biegnącej po działce nr 89 od projektowanej ulicy 4KD-D.