

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

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku  
(rejon ul. Św. A. Boboli i ul. Bacieczki) - etap I.**

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 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku (rejon ul. Św. A. Boboli i ul. Bacieczki) - etap I nie naruszają 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 Miasta Białystok: 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku (rejon ul. Św. A. Boboli i ul. Bacieczki) - etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 19,34 ha, położony na osiedlu Leśna Dolina w Białymstoku pomiędzy: lasem Bacieczki, projektowanym przedłużeniem Al. Niepodległości (poza granicami planu), ul. Bacieczki, ul. ks. J. Popiełuszki, torami kolejowymi i cmentarzem rzymskokatolickim pw. Św. A. Boboli.

4. 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.

**§ 2. 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 20°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 3) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 4) **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>;

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

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 7) **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 § 3 ust. 1 pkt 5;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku mieszkalnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 5;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku usługowego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 5;
- 10) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu 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;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, nie może ono dominować nad przeznaczeniem podstawowym;
- 14) **retencji wodnej** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody z działki budowlanej, terenu lub zlewni, np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów podmokłych, oczek wodnych, skupisk roślinności, zadrzewień;
- 15) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 16) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 17) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w ustaleniach planu;
- 18) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 19) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego w tym np: krawiec, szewc, introligator, jubiler;
- 20) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych i na działkach, na których przebieg projektowanych sieci zaznaczono na rysunku planu;
- 21) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 22) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania 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.

**§ 3. 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 (nie związany z gruntem), zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna oraz przypora – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - d) przedsionków, wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
  - f) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej,
  - g) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych oraz elementów doświetlających pomieszczenia piwniczne, nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - h) przebudowy i remontu budynków;
- 6) strefy izolujące od granic cmentarzy;
- 7) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

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

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

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

- 1) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) U – zabudowa usługowa;
- 4) ZP - zieleni urządzonej;
- 5) KD – drogi publiczne;
- 6) KDW – drogi wewnętrzne;

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, z wyjątkiem terenu 2MN,U – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**DZIAŁ II.**  
**USTALENIA OGÓLNE PLANU**  
**Rozdział 1.**

**Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

**§ 5. W zakresie kompozycji przestrzennej i wystroju zewnętrznego budynków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:**

1) ustala się:

- a) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie innej niż wolnostojąca i bliźniacza - realizację wyłącznie jako jedno zamierzenie budowlane obejmujące wszystkie budynki, z dopuszczeniem podziału realizacji na etapy,
- b) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednolitym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji:
  - budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie innej niż wolnostojącej i bliźniaczej, w obrębie jednego zamierzenia budowlanego,
- c) geometrię dachów:
  - na terenie 1U,ZP - dachy płaskie,
  - na terenie 2MN,U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dachy o kącie nachylenia głównych połaci 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),
  - na terenach 3U,MN i 2MN,U dla zabudowy usługowej - dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci 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),
  - na terenie 4MW,U - dachy płaskie, z zastrzeżeniem, iż dla obszaru wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego oznaczoną literami: A,B,C - dachy do 45°,
  - przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w lit. c - stosowanie geometrii dachów takiej samej lub zbliżonej jak w budynku istniejącym;

2) dopuszcza się:

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – lokalizację obiektów towarzyszących (wolno stojących garaży i budynków gospodarczych) o maksymalnej wysokości do 5 m,
- b) docieplenie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określone w ustaleniach planu, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w ustaleniach szczegółowych,
- c) lokalizację urządzeń do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków;

3) zakazuje się:

- a) na terenach 2MN,U i 3U,MN lokalizacji wejść głównych i gospodarczych funkcji usługowej od strony funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenie 1U,ZP lokalizacji wejść gospodarczych funkcji usługowej od strony projektowanej Trasy Niepodległości (poza granicami planu),
- c) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków - tj. urządzeń służących do klimatyzacji wykraczających poza lico ściany oraz anten satelitarnych na elewacjach budynków - od strony przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 6.** W zakresie kształtowania zieleni:

- 1) w przypadku budowy parkingów na gruncie - ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie, nie dotyczy parkingów podziemnych, wbudowanych lub miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizowania inwestycji, które mogą zanieczyścić wody gruntowe ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane zanieczyszczenia pyłowe i gazowe,
  - b) zagospodarowania terenów z wykorzystaniem odpadów, w tym stosowania odpadów do utwardzania powierzchni terenów.

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

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2MN,U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 3U,MN - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) na obszarze całego planu:
  - w przypadku realizacji usług oświaty - jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - w przypadku realizacji usług pomocy społecznej - jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - w przypadku realizacji szpitali - jak dla terenów szpitali w miastach.

## **Rozdział 3.**

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

**§ 9.** 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.

**§ 10.** 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**

**§ 11. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:**

- 1) wyznaczone linią wydzielenia wewnętrznego i literami D,E,F,G i I,J,K,L obszary zieleni urządzonej na terenie oznaczonym symbolem 1U,ZP;
- 2) drogi publiczne.
  2. Wymagania dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zostały określone w § 31.
  3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
    - 1) ustala się:
      - a) stosowanie ujednoliconej formy:
        - systemu oznakowania SIMB,
        - wiat przystanków autobusowych,

- kiosków,

- b) lokalizację kiosków wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych (jeden kiosk przy przystanku);
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie w formie nasadzeń drzew lub krzewów w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych z wyjątkiem kiosków i przystanków autobusowych oraz z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 2.

## **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.**

§ 12. 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 objętych planem miejscowym**

- § 13. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.
3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

## **Rozdział 7.**

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

§ 14. 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.
2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:
- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejских 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, bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie zlokalizowanego 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.

§ 15. 1. Ustala się pas izolujący o szerokości 150 m od granic cmentarzy zlokalizowanych poza obszarem planu, oznaczony na rysunku planu.

2. W pasie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
  - a) w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza lokalizację obiektów wymienionych w pkt 1, jeżeli teren w granicach od 50 m do 150 m od granicy cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
  - b) przebudowę i remont istniejących obiektów wymienionych w pkt 1, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza, jeżeli budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej,
  - c) zmianę szerokości pasa izolującego i zasad lokalizacji obiektów, jeżeli obowiązujące przepisy odrębne stanowią inaczej.

**§ 16. 1. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania** od terenów linii kolejowej Nr 38, 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.

**§ 17. W zakresie obrony cywilnej:**

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
  - b) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego ulic oraz budynków,
  - c) lokalizację awaryjnego ujęcia wody pitnej - z projektowanej studni głębinowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem IU,ZP o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m,
  - d) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia - poprzez istniejące syreny alarmowe zlokalizowane przy ul. Św. A. Boboli 79 i 92 oraz ul. Armii Krajowej 27 poza granicami planu,
  - e) trasy ewakuacji ludności – ul. Św. A. Boboli – odc. 2 KD-L;
- 2) nie ustala się tras przewozu substancji niebezpiecznych.

**§ 18. Zakazuje się lokalizacji:**

- 1) na całym obszarze objętym planem usług z zakresu:
  - a) spoielarni i spalarni zwłok,
  - b) magazynowania, baz (w tym transportowych i budowlanych), składów, handlu hurtowego,
  - c) przechowywania, magazynowania (w tym zbierania) i składowania odpadów, a także ich przetwarzania – nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich wytwórcę;
- 2) na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem obszaru w strefie 50,0 m od granicy cmentarza (położonego poza granicami planu) od strony ul. Św. A. Boboli:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych (garaże, stragany) wykonanych z blachy, powłok pneumatycznych i namiotów,
  - b) zakładów kamieniarskich,
  - c) usług pogrzebowych,
  - d) funkcji usługowych innych, niż w obiektach zamkniętych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U:
- a) usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej indywidualnej (stacje paliw, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisy),
  - b) warsztatów stolarskich, ślusarskich.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) 1KD-L (ul. Bacieczki), 2KD-L (ul. Św. Andrzeja Boboli), 3KD-D (ul. Św. Andrzeja Boboli) przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 4KDW przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu obsługującego: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-D;
  - 2) drogę wewnętrzną 4KDW.
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 § 19 ust. 1 pkt 1:

- a) 1KD-L – istniejąca – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- b) 2KD-L – istniejąca – ulica lokalna z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- c) 3KD-D – istniejąca – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

2) drogi wewnętrznej, o której mowa w ust. 1 pkt 2.

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

**§ 20.** Dla terenów, o których mowa w § 19 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 urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) zabudowa mieszkaniowa:

- a) wielorodzinna – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- b) jednorodzinna - 1,0 miejsca postojowego na 1 budynek mieszkalny;

2) usługi:

- a) administracja, biura – 15 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 – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) obiekty sportowe - 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
- e) hotele – 20 miejsc postojowych na 100 łóżek;



3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 20 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**

**§ 22.** W zakresie 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) przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
- 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 objętych ustaleniami planu.

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

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej przebiegającej wzdłuż ul. ks. Jerzego Popiełuszki (poza granicą planu) oraz z 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 poza pasami izolującymi, o których mowa w § 15, 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 z obszaru objętego planem do istniejącego kolektora sanitarnego w ulicy ul. Bacieczki (1KD-L) i ul. Armii Krajowej (poza granicą planu) oraz do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzenia ścieków określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

**§ 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 istniejącej kanalizacji deszczowej w Trasie Niepodległości (poza granicą planu), kanałów w ulicy Armii Krajowej (poza granicą planu), ulicy Bacieczki (1KD-L) oraz do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w ulicach sąsiednich,
  - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

**§ 26.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się:
- a) ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło,
  - b) zaopatrzenie w ciepło w postaci wody gorącej z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych zlokalizowanych w rejonie ulicy Armii Krajowej (poza granicą planu), ulicy Św. Andrzeja Boboli (3KD-D) oraz istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w ulicach sąsiednich,
  - c) doprowadzenie pary z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza 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) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
  - d) spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, na terenach 2MN,U i 3U,MN;
- 3) dopuszcza się korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nadziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne.

**§ 27.** 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 istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się:
- a) stosowanie gazów opałowych ze zbiorników zlokalizowanych zgodnie z ustaleniami § 26 pkt.4,
  - b) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

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

- 1) dostawę energii elektrycznej na teren opracowania planu - z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV, RPZ-8 i RPZ-6 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV;
- 2) dostawę energii elektrycznej bezpośrednio do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV Nr: 1713, 1878, 1602, 1829 zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia ;
- 3) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia;
- 4) dopuszcza się:
  - a) przebudowę lub zmianę lokalizacji istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - b) zmianę lokalizacji oraz ilości projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
  - c) możliwość likwidacji linii napowietrznych i zastąpienie ich liniami kablowymi.

**§ 29.** W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę:

- 1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) urządzeń teletechnicznych (Internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza terenem planu oraz stacji telefonii cyfrowej projektowanych.

## **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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,ZP 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 warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) parametry, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej:
  - a) na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych odpowiednio na rysunku planu literami D,E,F,G i I,J,K,L:
    - teren biologicznie czynny - minimum 80%,
    - dopuszcza się realizację: oświetlenia, ciągów pieszych i dróg rowerowych, placów wypoczynkowych, placów zabaw, infrastruktury technicznej, dojazdów, a także wycinkę drzew ze względu na realizację obiektów określonych w ust. 1 oraz ze względów sanitarnych, estetycznych,
    - zakazuje się lokalizacji budynków;
  - b) na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonym na rysunku planu literami G,H,I,J:
    - powierzchnia zabudowy - maksimum 30%,
    - teren biologicznie czynny – minimum 20%,

- wysokość budynków: minimum 6,0 m, maksimum 13,0 m,
- szerokość elewacji frontowej budynków od strony linii rozgraniczającej Trasy Niepodległości (poza granicami planu) - minimum 15,0 m;

c) na pozostałej części terenu:

- powierzchnia zabudowy - maksimum 40%,
- teren biologicznie czynny – minimum 15%,
- wysokość budynków:
  - w pasie o szerokości 30,0 m od linii rozgraniczającej Trasy Niepodległości (poza granicami planu) - minimum 6,0 m, maksimum 13,0 m,
  - na pozostałym obszarze - maksimum 10,0 m,
  - w pasie o szerokości 30,0 m od linii rozgraniczającej Trasy Niepodległości (poza granicami planu) - szerokość elewacji frontowej budynków - minimum 20,0m;

2) intensywność zabudowy od 0 do 2,6;

3) dachy płaskie;

4) obsługa komunikacyjna od ul. Bacieczki;

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

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).

**§ 32.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN,U, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,
- b) teren biologicznie czynny:
  - dla zabudowy usługowej - minimum 15 %,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 35 %,

c) wysokość budynków - maksimum 8,0 m;

2) intensywność zabudowy od 0 do 1,6;

3) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

4) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 21;

5) lokalizacja budynków o funkcji usługowej wyłącznie w pasie izolującym o szerokości 50,0 m od granic cmentarza (zlokalizowanego poza obszarem planu) oznaczonym na rysunku planu.

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

**§ 33.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U,MN przeznacza się pod zabudowę usługową i 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 w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,

b) teren biologicznie czynny:

- dla zabudowy usługowej - minimum 10 %,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 35 %,

c) wysokość budynków - maksimum 10,0 m;

2) intensywność zabudowy od 0 do 1,8;

3) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

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

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

**§ 34.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację obiektów usługowych wolno stojących, dobudowanych, wbudowanych lub w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

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

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

a) powierzchnia zabudowy dla zabudowy usługowej wolno stojącej i dobudowanej - maksimum 35 %,

b) powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i garaży wolnostojących:

- dla obszaru wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego oznaczoną literami: A,B, C) - maksimum 26 %,
- dla pozostałego obszaru - maksimum 25 %,

c) teren biologicznie czynny:

- dla zabudowy usługowej wolno stojącej i dobudowanej - minimum 15%,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej - minimum 30 % (w tym minimum 10 % terenu biologicznie czynnego z przeznaczeniem na plac zabaw),

d) wysokość budynków dla zabudowy usługowej wolno stojącej i dobudowanej - maksimum 11,0 m,

e) wysokość budynków dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:

- dla obszaru wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego oznaczoną literami: A,B, C) - maksimum 11,0 m,
- dla pozostałego obszaru - maksimum 16,0 m;

2) intensywność zabudowy od 0 do 2,4;

3) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych § 21;

4) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych.

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**

**§ 35.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXVIII/281/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek w rejonie osiedla Leśna Dolina i Słoneczny Stok do Al. Jana Pawła II) (Dz. U. Woj. Podlaskiego poz. 1757).

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

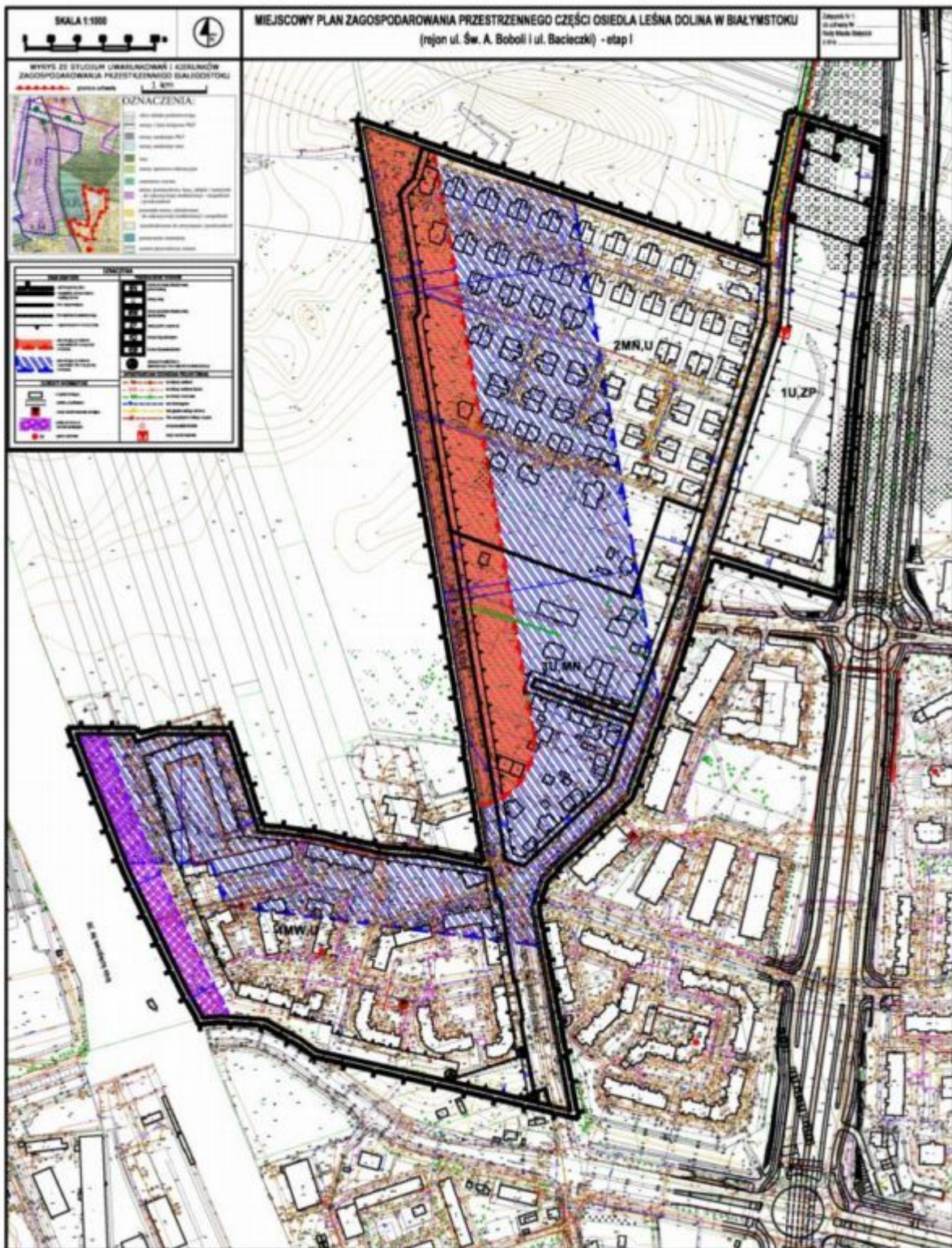
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Mariusz Krzysztof Gromko**



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



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 Leśna Dolina w Białymstoku (rejon ul. Św. A. Boboli i ul. Bacieczki) - etap I.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), rozstrzyga się co następuje:

Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) wyznaczenia na terenie 1U,ZP pasa o szerokości 30,0 m wzdłuż ul. Bacieczki lub na działce o nr geod. 492/3 i dopuszczenia realizowania na tym obszarze usług w innej formie niż w obiektach zamkniętych;
- 2) ustalenia wysokości zabudowy usługowej do 17,0 m na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U (działka nr geod. 1099);
- 3) ustalenia wysokości zabudowy usługowej do 4 kondygnacji na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U (działka nr geod. 1099);
- 4) ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy usługowej do 50% na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U (działka nr geod. 1099);
- 5) zmiany szerokości strefy ograniczonego zagospodarowania od terenów linii kolejowej z 20,0 m do 35,0 m;
- 6) zmiany ustalenia maksymalnej wysokości budynków z 11,0 m na 16,0 m na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4MW,U na obszarze wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego A,B,C (działki nr geod. 1099 i 311/3);
- 7) ustalenia wysokości budynków do 13,0 m na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4MW,U na obszarze wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego A,B,C.



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 Leśna Dolina w Białymstoku (rejon ul. Św. A. Boboli i ul. Bacieczki) - etap I 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) stwierdza się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Białystok, 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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku (rejon ul. Św. A. Boboli i ul. Bacieczki) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/340/16 Rady Miasta Białystok z dnia 30 maja 2016 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).

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności:

- wyznaczenia obszarów pod istniejący cmentarz oraz pod jego poszerzenie,
- ochrony terenów leśnych,
- wyznaczenia jednorodnych kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z usługami oraz określeniem zasad ich zabudowy,
- określenia rozwiązań komunikacyjnych (m. in. przebiegu projektowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego, stanowiącej fragment obwodnicy miejskiej).

Na obszarze objętym przedmiotową uchwałą intencyjną zostały złożone wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na terenie:

- istniejącego kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami o wysokości do 12,0 m (wniosek został wycofany w trakcie sporządzania projektu planu),
- zlokalizowanym pomiędzy linią rozgraniczającą ul. ks. J. Popiełuszki, a linią pierzei istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (działki nr geod. 1099, 311/3 oraz część działek nr geod. 1059 i 312) - na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami o wysokości do 18,0 m (zmienionej w trakcie prowadzonego postępowania do 15,0 m).

Realizacja ewentualnej zabudowy o proponowanych we wniosku gabarytach, przy spełnieniu warunków technicznych wymaganych prawem, mogłaby przyczynić się do powstania dominanty urbanistycznej dysharmonizującej z kompozycją przestrzenną osiedla.

Do projektu planu zgodnie z obowiązującymi przepisami zostały złożone wnioski dotyczące:

- przeznaczenia terenów położonych na obszarze wyznaczonym w obowiązującym studium jako lasy i poszerzenie istniejącego cmentarza - pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości budynków od 20,0 m do 32,0 m wraz z usługami oraz urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną,
- utrzymania funkcji lasu na działkach "stanowiących zaplecze" cmentarza przy ul. Boboli,
- przeznaczenia działki o nr geod. 1099 położonej pomiędzy linią rozgraniczającą ul. ks. J. Popiełuszki, a linią pierzei istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - pod zabudowę wielorodzinna z usługami.

W związku z tym, że większość wniosków złożonych do projektu planu niezgodna była z ustaleniami studium, nie było możliwości prawnej do uwzględnienia ich w projekcie planu, co w konsekwencji mogłoby przyczynić się do przedłużenia procedury planistycznej.

Biorąc pod uwagę powyższe sporządzanie projektu planu kontynuowane zostało w zmniejszonym zakresie jako etap I.

Na terenie objętym projektem planu - etap I utrzymano głównie istniejącą funkcję mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową. Tereny gminne położone wzdłuż projektowanego poza granicami planu przedłużenia Al. Niepodległości przeznaczono pod usługi wraz z zielenią urządzoną. Ze względu na sąsiedztwo istniejących poza granicami planu cmentarzy w projekcie planu wyznaczono zgodnie z przepisami odrębnymi pasy izolujące.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym

uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami: 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. oraz Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r. obszar objęty opracowaniem jako etap I położony jest w strefie nr 7.

Jest to strefa położona w południowo-zachodniej części miasta, w przeważającej części zabudowana budownictwem mieszkaniowym z możliwością powiększenia terenów zabudowy jednorodzinnej.

Zgodnie z polityką przestrzenną ww. Studium w strefie nr 7:

- funkcje podstawowe to: mieszkalnictwo, usługi i rekreacja,
- funkcje wykluczone to: przemysł uciążliwy i szczególnie szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi.

Zgodnie z polityką przestrzenną (załącznik graficzny nr 3) fragment ww. strefy objęty projektem uchwały określony jest jako: pozostałe tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień, niezabudowane do utrzymania i przekształceń.

Przedmiotowy projekt planu nie narusza ustaleń Studium.

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, branie udziału w dyskusjach publicznych.

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

W "Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" opracowanej w październiku 2014 r. w "Programie sporządzania planów miejscowych" obszar objęty przedmiotowym planem wskazano do opracowania jako I etap. Opracowanie planu jest zgodne z ww. analizą. Uchwała w sprawie aktualności "Studium 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 był wykładany dwukrotnie do publicznego wglądu.

Podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu (w dniach 01-21.02.2017 r.) w terminie przewidzianym ustawowo do projektu planu - wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 404/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 marca 2017 r.

Uwzględniono w całości uwagi dotyczące:

- 1) likwidacji na działce nr geod. 1099 nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy usługowej w stosunku do linii rozgraniczającej ul. Ks. J. Popiełuszki z 4,0 m do 1,5 m na działce nr geod. 1099 (teren oznaczony symbolem 4MW,U).

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) wyznaczenia na terenie 1U,ZP pasa o szerokości 30,0 m wzdłuż ul. Bacieczki lub na działce o nr geod. 492/3 i dopuszczenia realizowania na tym obszarze usług w innej formie niż w obiektach zamkniętych;
- 2) ustalenia wysokości zabudowy usługowej do 17,0 m na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U (działka nr geod. 1099);
- 3) ustalenia wysokości zabudowy usługowej do 4 kondygnacji na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U (działka nr geod. 1099);
- 4) ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy usługowej do 50% na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U (działka nr geod. 1099);
- 5) zmiany szerokości strefy ograniczonego zagospodarowania od terenów linii kolejowej z 20,0 m do 35,0 m.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1

Wnioskodawca wnosił o dopuszczenie na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1U,ZP w pasie o szerokości 30,0 m wzdłuż ul. Bacieczki lub na działce o nr geod. 492/3 realizacji usług również w innej formie niż w obiektach zamkniętych, tj. w formie otwartej i krótkotrwałej np. myjni samochodowej, czy parkingu samochodowego z zadaszeniem.

Na przedmiotowym terenie zgodnie z § 18 projektu planu zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych innych, niż w obiektach zamkniętych. Wskazany w uwadze obszar położony jest pomiędzy ul. Bacieczki a projektowaną poza granicami planu obwodnicą miejską (klasyfikacja techniczna GP - główna ruchu przyspieszonego). Projektowana obwodnica stanowi jedną z ważniejszych ulic układu podstawowego, pełniącą istotną rolę w całym układzie drogowo - ulicznym miasta, zapewniającą powiązania międzydzielnicowe i aglomeracyjne. Zrealizowanie tego przedsięwzięcia komunikacyjnego podniesie rangę funkcjonalną wnioskowanego terenu, który stanowi spójny i atrakcyjny obszar inwestycyjny będący w większości własnością Gminy Białystok. Bezpośrednio po drugiej stronie ul. Bacieczki znajduje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz ze względu na ekspozycję terenu w sąsiedztwie obwodnicy miejskiej pożądana jest na tym obszarze lokalizacja jednorodnej, nierozdrobnionej zabudowy usługowej w formie obiektów zamkniętych (budynków) stanowiących obudowę ulicy. Wydzielenie pasa pod wnioskowaną zabudowę wiązałoby się z rozdrobnieniem inwestycyjnym terenu. Ponadto lokalizacja usług w formie otwartej (np. myjni samochodowej, czy parkingu samochodowego z zadaszeniem) może przyczynić się do powstania konfliktów społecznych, w związku z sąsiadującą po drugiej stronie ulicy zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Ad. pkt 2

Na wnioskowanym oraz sąsiednim kwartale zabudowy istniejące budynki tworzą czytelną, spójną pierzeję (obudowę) ul. Ks. J. Popiełuszki - jedną z głównych ulic zachodniej części miasta Białegostoku. Należy zwrócić uwagę, iż przedmiotowa, niewielka nieruchomość prawie w całości położona jest poza tą linią w kierunku ul. Ks. J. Popiełuszki, co spowoduje iż zrealizowane na niej obiekty będą najbardziej wysuniętymi i eksponowanymi od strony ulicy budynkami w tym kwartale.

W związku z tym, iż uwagę dotyczącą zlikwidowania na wnioskowanej działce nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony ww. ulicy uwzględniono w całości, realizacja tej zabudowy będzie możliwa na całej nieruchomości. Jednakże maksymalna wysokość zabudowy na przedmiotowej działce nie powinna być większa niż 11,0 m.

Na działkę nr geod. 1099 zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy:

a) na inwestycję dotyczącą budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z funkcją usługowo-handlową w parterze, w której zgodnie z wnioskiem inwestora określono m. in. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 11,0 m,

b) na inwestycję dotyczącą budowy budynku handlowo - usługowego, w której określono m. in. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 11,0 m,

Biorąc pod uwagę powyższe nie było uzasadnienia by na wnioskowanej nieruchomości dopuścić realizację zabudowy o wysokość zabudowy innej niż – maksimum 11,0 m,

Ad. pkt 3

W planach miejscowych określa się, jako zasadę, maksymalną wysokość zabudowy wyrażoną w metrach. Nie ustala się ilości kondygnacji z uwagi na nieprecyzyjny charakter tego parametru (wysokość kondygnacji może być różna) niespełniający wymogu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. pkt 4

Na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4 MW,U powierzchnia zabudowy istniejących budynków o funkcji usługowej nie przekracza 35 % powierzchni działki budowlanej. Ponadto, położenie działki nr 1099 w bezpośrednim sąsiedztwie linii rozgraniczającej ulicy Ks. J. Popiełuszki oraz poza linią zabudowy, którą tworzą istniejące budynki usytuowane w sposób uporządkowany wskazuje na brak uzasadnienia intensyfikowania zabudowy na tym obszarze. Położenie nowej, ewentualnej zabudowy, która może powstać na przedmiotowej działce nie wpisuje się w układ i charakter obiektów istniejących.

Biorąc pod uwagę powyższe analizy wykonane na etapie projektu planu oraz ustalenia decyzji o warunkach zabudowy, ustalającej lokalizację budynku handlowo-usługowego o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35% powierzchni działki nr 1099, nie było możliwości zwiększenia powierzchni jej zabudowy do 50 %.

Ad. pkt 5

PKP wniosły o ustalenie zmiany szerokości strefy ograniczonego zagospodarowania od terenów linii kolejowej Nr 38, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu z szerokości 20,0 m od granicy obszaru kolejowego do 35,0 m oraz dopisanie w § 16 ust. 2, iż nakazuje się budynki chronione akustycznie, w rozumieniu przepisów odrębnych, lokalizować w odległości nie mniejszej niż 35 m od granicy obszaru kolejowego.

W projekcie planu wyznaczono strefę ochronną od terenów zamkniętych o szerokości 20,0 m oraz związane z nią wymagania dotyczące m. in. usytuowania budynków w sąsiedztwie linii kolejowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wprowadzona została również wzdłuż istniejących budynków nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości ok. 35,0 m od terenów zamkniętych, co uniemożliwia realizację nowych budynków na tym obszarze. Obecnie na przedmiotowym terenie nie są przekroczone normy dopuszczalnego poziom hałasu od linii kolejowej dla budynków chronionych akustycznie. Niezasadne było zatem wprowadzenie dodatkowo innej niż określają to przepisy odrębne strefy ograniczonego zagospodarowania od terenów zamkniętych - tj. o szerokości 35,0 m.

Ustalenia projektu planu spełniają wymagania określone w uwadze.

W wyniku uwzględnienia części uwag powtórzona została procedura zgodnie z ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu (w dniach 13.06 - 04.07.2017 r.) w terminie przewidzianym ustawowo - do projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1001/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 04 sierpnia 2017 r.

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) zmiany ustalenia maksymalnej wysokości budynków z 11,0 m na 16,0 m na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4MW,U na obszarze wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego A,B,C (działka nr geod. 1099 i 311/3);
- 2) ustalenia wysokości budynków do 13,0 m na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4MW,U na obszarze wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego A,B,C (działka nr geod. 1099).

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości przyjęto następującą argumentację:

Na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4MW,U istniejące budynki usytuowane są w sposób, który tworzy czytelną, spójną pierzeję - obudowę ul. Ks. J. Popiełuszki, jednej z głównych ulic zachodniej części miasta Białegostoku. Należy zwrócić uwagę, iż przedmiotowa, niewielka nieruchomość nr geod. 1099 prawie w całości położona jest pomiędzy linią pierzei, a ul. Ks. J. Popiełuszki. Zrealizowany na niej wnioskowany obiekt będzie jako jedyny, najbardziej wysuniętym i eksponowanym od strony ulicy budynkiem w tym kwartale zabudowy.

Na przedmiotową nieruchomość przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu została wydana decyzja o warunkach zabudowy na inwestycję dotyczącą budowy budynku handlowo - usługowego, w której określono m. in. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 11,0 m.

W związku z powyższym na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu na wnioskowanym obszarze projekt planu zakładał realizację:

- zabudowy usługowej o wysokości do 11,0 m w odległości do 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Ks. J. Popiełuszki,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 16,0 m, zlokalizowanej do wyznaczonej w projekcie planu nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiącej linię pierzei ulicy Ks. J. Popiełuszki tj. w odległości ok. 16,5 m od linii rozgraniczającej ulicy.

W trakcie prowadzenia procedury związanej z opracowaniem planu na przedmiotową nieruchomość została wydana decyzja o warunkach zabudowy na inwestycję dotyczącą budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z funkcją usługowo-handlową w parterze, w której zgodnie z wnioskiem określono m. in. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 11,0 m.

Projektowana wysokość budynków powinna uwzględniać zarówno zagospodarowanie najbliższego otoczenia, w tym usytuowanie budynków istniejących, jak też przewidywane funkcje. Elementy projektowane powinny

harmonijnie wpisywać się w otoczenie i krajobraz zastany.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz istniejące zagospodarowanie terenu 4MW,U, które można scharakteryzować jako kompozycję urbanistyczną ukształtowaną i skończoną, proponowane w uwadze funkcje, w tym wiodącą mieszkaniową wielorodzinną w sąsiedztwie drogi o wysokiej klasie technicznej i wynikającym z tego sąsiedztwa oddziaływaniu i uciążliwościach, lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na działce nr 1099 nie jest uzasadniona pod względem przestrzennym ani funkcjonalnym. Realizacja ewentualnej zabudowy o proponowanych w uwadze gabarytach, przy spełnieniu warunków technicznych wymaganych prawem, mogłaby przyczynić się do powstania dominanty urbanistycznej dysharmonizującej, która miałaby negatywny wpływ na kompozycję przestrzenną osiedla. Maksymalna wysokość zabudowy na przedmiotowej działce nie powinna być większa niż to określono w decyzjach tj. 11,0 m.

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

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, bilans jest dodatni i może wynieść ok. 1 0044 978,21 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku (rejon ul. Św. A. Boboli i ul. Bacieczki) - etap I. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane głównie z realizacją dróg i infrastruktury technicznej. Wskazane 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 finansowej inwestycji.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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.

W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku (rejon ul. Św. A. Boboli i ul. Bacieczki) - etap I.

#### **Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Leśna Dolina w Białymstoku (rejon ul. Św. A. Boboli i ul. Bacieczki) - etap I :**

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) wyznaczenia na terenie 1U,ZP pasa o szerokości 30,0 m wzdłuż ul. Bacieczki lub na działce o nr geod. 492/3 i dopuszczenia realizowania na tym obszarze usług w innej formie niż w obiektach zamkniętych;
- 2) ustalenia wysokości zabudowy usługowej do 17,0 m na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U (działka nr geod. 1099);
- 3) ustalenia wysokości zabudowy usługowej do 4 kondygnacji na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U (działka nr geod. 1099);
- 4) ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy usługowej do 50% na terenie oznaczonym symbolem 4MW,U (działka nr geod. 1099);
- 5) zmiany szerokości strefy ograniczonego zagospodarowania od terenów linii kolejowej z 20,0 m do 35,0 m;
- 6) zmiany ustalenia maksymalnej wysokości budynków z 11,0 m na 16,0 m na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4MW,U na obszarze wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego A,B,C (działki nr geod. 1099i 311/3);
- 7) ustalenia wysokości budynków do 13,0 m na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4MW,U na obszarze wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego A,B,C.