

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek
w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załącznik Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8 ha, położony na osiedlu Wysoki Stoczek w Białymstoku, ograniczony ulicami: Rzemieślniczą, Długą oraz Aleją Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie 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;
- 4) **załącznik Nr 4** - zawierające dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 poz. 1834

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 poz. 784, 922, 1873 i 1986

- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na budynku bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 11) **neonie** – należy przez to rozumieć ażurowe świetlne urządzenie reklamowe (rurki szklane wypełnione gazem lub mieszkanką gazów) o formie literniczej lub innej graficznej;
- 12) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 15) **pylonie reklamowym** – należy przez to rozumieć sztyld w formie pionowej wolno stojącej konstrukcji, na której dopuszcza się sytuowanie jednego lub wielu nośników informujących o podmiotach działających na nieruchomości, na której się znajduje;
- 16) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu w formie siatki remontowej lub ogrodzeniu w formie tablicy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 17) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 18) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 19) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miejskiej Białegostoku tj. tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości;
- 20) **slupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca służące do umieszczania ogłoszeń i reklam;
- 21) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 22) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć szyld montowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 23) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 24) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego a także przeznaczone do wytwarzania wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;

- 25) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawiane na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 26) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 27) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w **ust. 1**, w tym lokalizacja jezdni, infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, miejsc postojowych, a także oznaczenie terenów okresowo podmokłych, mają charakter informacyjny.

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

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

- 1) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **KD** – drogi publiczne;

- 4) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 5) **KP** - ciąg pieszy;
- 6) **IT** - infrastruktura techniczna.

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

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

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie kompozycji przestrzennej:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
- b) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej od strony działek z zabudową mieszkaniową i ogrodów przydomowych, w pasie o szerokości 2 m lokalizację pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin zimozielonych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działki.

2. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków o parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz funkcji innej, niż określono w ustaleniach planu;
- 2) rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków posiadających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania inne niż określone w ustaleniach planu - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.

3. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

- a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
- b) kolorystykę ścian budynków, z zastrzeżeniem **pkt 2**:
 - stonowaną, maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich jak: drewno, kamień, cegła,
 - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
- c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości.

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

4. W zakresie lokalizacji urządzeń i instalacji służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach budynków.

5. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i murów.

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

- 1) na budynkach – zgodnie z **ust. 3**;

- 2) na kioskach – zgodnie z **ust. 4**;
- 3) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej - zgodnie z **ust. 5**;
- 4) wolno stojących – zgodnie z **ust. 6**;
- 5) na rusztowaniach – w formie reklamy remontowo-budowlanej – zgodnie z **ust. 7**.

2. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) innych oraz umieszczanych w miejscach i w sposób inny niż określono w **ust. 3, 4, 5, 6 i 7**;
- 2) na budynkach i kioskach – innych niż szyldy – z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 3) na budynkach ujętych w ewidencji zabytków – innych niż szyldy o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m²;
- 4) na wiatach przystanków komunikacji miejskiej – innych niż tablice reklamowe;
- 5) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIMB lub w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
- 6) w miejscach i w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 7) w miejscach lub w sposób przesłaniający:
 - a) okna, witryny, drzwi lub inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego m. in. balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych,
 - b) charakterystyczne widoki na obiekty zabytkowe;
- 8) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
- 9) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 10) w formie banerów reklamowych (transparentów), reklamy naklejanej na okna i drzwi oraz masztów flagowych.

3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania i formy:
 - a) na ścianie płasko w odległości maksimum 1 m od głównego wejścia do budynku (lokalu usługowego) lub przejść i przejazdów bramowych, w formie tablic o powierzchni ekspozycyjnej maksimum 0,3 m²,
 - b) na ścianie w pasie elewacji o wysokości maksimum 0,5 m nad witrynami i wejściami do lokali usługowych (poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji), z wyłączeniem budynków, o których mowa w **lit. c** - w formie: tablic reklamowych, szyldów typu „semafor”, literniczo-graficznych form przestrzennych,
 - c) powyżej ścian, w licu ściany frontowej budynku o powierzchni użytkowej minimum 2000 m² i z dachem płaskim - w formie literniczo-graficznej formy przestrzennej,
 - d) na ścianie płasko, w odległości maksimum 10 m od drzwi lub witryny wejściowej budynku o powierzchni użytkowej minimum 2000 m² i z dachem płaskim w formie tablicy reklamowej oraz literniczo-graficznej formy przestrzennej,
- 2) gabaryty:
 - a) tablic reklamowych:
 - wysokość - maksimum 0,5 m,
 - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,
 - b) szyldów typu „semafor”:
 - wysokość - maksimum 0,5 m,
 - wysięg poza lico ściany - maksimum 0,7 m,
 - c) literniczo-graficznych form przestrzennych umieszczanych w miejscach, o których mowa w **pkt 1 lit. a i d**:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

d) literniczo-graficznych form przestrzennych umieszczanych w miejscu, o którym mowa w **pkt 1 lit. c**:

- wysokość - maksimum 1/5 wysokości budynku,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m;

3) zasady sytuowania:

- a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,0 m² na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność, z zastrzeżeniem **lit. b**,
- b) na budynkach ujętych w ewidencji zabytków - nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 0,3 m² na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność,
- c) nie więcej niż 1 szyld montowany ponad dachem na budynek o powierzchni użytkowej minimum 2000 m² i z dachem płaskim
- d) ujednolicone formaty szyldów i równe odstępki między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w **pkt 1**.

4. W zakresie lokalizacji szyldów na kioskach ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania – w obrysie attyki kiosku;
- 2) formę – tablic lub literniczo-graficznych form przestrzennych,
- 3) gabaryty i zasady ich sytuowania:
 - a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 1,0 m²,
 - b) wysokość – maksimum 0,6 m,
 - c) maksymalny wysięg poza obrys attyki – 0,15 m,
 - d) maksimum jeden szyld.

5. W zakresie lokalizacji tablic reklamowych na wiatrach przystanków komunikacji miejskiej ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania – na ścianach wiaty;
- 2) gabaryty i zasady ich sytuowania:
 - a) powierzchnia ekspozycyjna – maksimum 2,2 m²,
 - b) wysięg poza obrys ściany – maksimum 0,15 m,
 - c) maksimum dwie jednostronne lub dwie dwustronne tablice reklamowe.

6. W zakresie lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) miejsca sytuowania i formy:
 - a) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 14 – w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - b) w formie pylonów reklamowych :
 - na terenie o symbolu **1U,IT**,
 - na części terenu **2.1MN,U** wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A",
 - na częściach terenu **2.2MN,U** wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "A" i "C" oraz "E" - w przypadku zabudowy usługowej.
- 2) gabaryty:
 - a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:
 - wysokość – maksimum 4,7 m,
 - szerokość – maksimum 1,6 m,

b) pylonów reklamowych:

- wysokość – maksimum 7 m
- szerokość – maksimum 2 m.

3) zasady sytuowania:

a) minimalne odległości słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- od krawężników jezdni - 2,5 m,
- od innych słupów ogłoszeniowo-reklamowych – 100 m,

b) minimalne odległości pylonów reklamowych:

- od elementów SIMB usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30 m,
- od znaków drogowych - 20 m,
- od krawężników jezdni - 2,5 m,
- od innych pylonów reklamowych – 50 m,
- od budynków – 10 m,

7. W zakresie lokalizacji reklamy remontowo-budowlanej ustala się:

- 1) miejsca ich sytuowania – na rusztowaniach lub/i ogrodzeniach budowy,
- 2) formę – siatki remontowej na rusztowaniach lub tablic na ogrodzeniach budowy;
- 3) treść reklamową – na maksimum 5 % powierzchni siatki remontowej lub ogrodzenia;

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu.

§ 8. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów, roślin okrywowych), z wykorzystaniem roślin zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 17;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń ulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

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

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **2.1MN,U**, **2.2MN,U** - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1U,IT** - nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, z zastrzeżeniem **ust. 2**.

2. Na terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty przyjmuje się odnoszenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną zabytek archeologiczny - obszar AZP 37-86/26 - historyczna wieś Ogrodniki Wysokostockie (obecnie osiedle Wysoki Stoczek); okres nowożytny XVIII - XIX w., oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

2. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji budynków, realizacja inwestycji możliwa jest po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 13. 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

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

- 1) drogi publiczne;
- 2) teren o symbolu 13KP.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - b) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
 - c) elementów systemu oznaczenia SIMB,
 - d) obiektów małej architektury i oświetlenia,
 - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego;
- 3) ustala się stosowanie ujednoliconej formy obiektów, o których mowa w **pkt 2 lit. c-g**;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

Rozdział 5.

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

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

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek:
 - 1) służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;
 - 2) w celu wyodrębnienia dojazdów i infrastruktury technicznej.
4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

Rozdział 7.

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

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

- 1) obiektów budowlanych obsługi komunikacji:
 - a) stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, komisów samochodowych z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **1U,IT** w wydzieleniu wewnętrznym „A”,
 - b) stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, naprawczych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **2.1MN,U** i **2.2MN,U** w wydzieleniach wewnętrznych „A” oraz terenu oznaczonego symbolem **1U,IT** w wydzieleniu wewnętrznym „A”;
- 2) warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich;
- 3) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielnarni zwłok;
- 4) magazynowania, baz i składów (w tym transportowych i budowlanych);
- 5) funkcji związanych z gospodarką odpadami w tym: z utylizacją, unieszkodliwianiem, zbieraniem (magazynowaniem), przechowywaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 6) usług w inny sposób niż w obiektach zamkniętych;
- 7) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w **§ 14 ust. 2 pkt 2**.

§ 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 401 – 4,0 m;
- 3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;
- 4) dla linii elektroenergetycznych:
 - a) średniego napięcia, kablowych SN-15kV - 0,5 m (obustronnie od linii),
 - b) średniego napięcia, napowietrznych SN-15kV:
 - 5 m (obustronnie od osi linii napowietrznej) z przewodem izolowanym,
 - 7 m (obustronnie od osi napowietrznej) z przewodem nieizolowanym.

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

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

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

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej - z istniejącej studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej poza granicami planu przy ul. Studziennej 10;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - poprzez istniejącą syrenę alarmową, zlokalizowaną poza granicami planu na budynku przy ul. Studziennej 16;
- 4) drogi ewakuacji ludności – ulicami: Al. Konstytucji 3 Maja, Al. Jana Pawła II;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Nie ustala się tras przewozu substancji niebezpiecznych.

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) 1KD-G (Al. Jana Pawła II), 2KD-L (ul. Rzemieślnicza), 3KD-D (ul. Ogrodniczki), 4KD-D, 5KD-D (ul. Długa), 6KD-D - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 3) 13KP przeznacza się pod ciąg pieszy wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-G (Al. Jana Pawła II), Al. Konstytucji 3 Maja położoną poza granicami planu;
- 2) ulice układu obsługującego: 2KD-L (ul. Rzemieślnicza), 3KD-D (ul. Ogrodniczki), 4KD-D, 5KD-D (ul. Długa), 6KD-D;
- 3) drogi wewnętrzne: 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW.

3. Ustala się przebieg tras publicznego transportu zbiorowego ulicami układu podstawowego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

- 1) dróg publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 i 2**:
 - a) 1KD-G – fragment – ulica główna o przekroju poprzecznym dwujezdniowym, z jezdnią 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - b) 2KD-L – ulica lokalna o przekroju poprzecznym jednojezdniowym z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
 - c) 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D - ulice dojazdowe o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, z jezdnią 1x2 pasy ruchu.
- 2) dróg wewnętrznych i ciągu pieszego, o których mowa w **ust. 1 pkt 3**:

a) od 7KDW do 12KDW – drogi wewnętrzne,

b) 13KP – ciąg pieszy.

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

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

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

1) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny;

2) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

b) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) hotele – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

e) przychodnie – 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

f) żłobki, przedszkola, szkoły – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

3) usługi inne niż wymienione w **pkt 2** – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się:

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

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

2) dopuszcza się:

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

b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu 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) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

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

§ 24. 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 w Al. Konstytucji 3 Maja (poza granicami planu), ul. Długiej i Al. Jana Pawła II (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach sąsiednich;

2) dopuszcza się:

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

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej - kanałów zlokalizowanych w ul. Długiej, ul. Rzemieślniczej, ul. Ogrodniczki, kolektora sanitarnego zlokalizowanego wzdłuż Al. Jana Pawła II (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 26. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust 1 pkt 17,
- b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do istniejącego kanału deszczowego zlokalizowanego wzdłuż Al. Jana Pawła II (poza granicami planu) i kanału deszczowego przebiegającego w Al. Konstytucji 3 Maja (poza granicami planu) oraz do innych istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, geotermalnej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,
- d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskiej wodnej sieci ciepłowniczej lub z ogólnomiejskiej sieci parowej zlokalizowanej poza granicami planu;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z gazociągu przebiegającego w Al. Konstytucji 3 Maja (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowych zlokalizowanych w ulicach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w paliwa gazowe określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) dostawę energii elektrycznej z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-8 za pośrednictwem istniejących linii kablowych 15 kV,
- b) zasilanie w energię elektryczną istniejących i przewidywanych odbiorców z istniejących stacji transformatorowych: 15/04 kV Nr 1182 zlokalizowanej na terenie objętym planem, Nr 1666 zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie oraz z istniejących osiedlowych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia,
- c) zasilanie stacji transformatorowej 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejącego układu sieci 15 kV;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia,
- b) zmianę lokalizacji projektowanych linii średniego i niskiego napięcia, określonych na rysunku planu w sposób schematyczny.

§ 30. 1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

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

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. 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

§ 32. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U,IT** przeznacza się pod **zabudowę usługową i obiekty infrastruktury technicznej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. W zakresie istniejących na terenie, o którym mowa w ust. 1, obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę i remont;
- 2) zmianę ich lokalizacji w obrębie terenu;
- 3) rozbiórkę, w przypadku ich likwidacji lub przeniesienia na inny teren.

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

4. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**:

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

a) intensywność zabudowy:

- od 0 do 3,5 - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „A”,
- od 0 do 1,2 - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „B”,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 70% - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „A”,
- maksimum 25% - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „B”,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 10% - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „A”,
- minimum 50% - dla części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „B”,

d) wysokość budynków – maksimum 14 m,

e) geometria dachów – dachy płaskie,

f) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22;

2) obsługę komunikacyjną od otaczających dróg.

5. W zakresie **zagospodarowania terenu w wydzieleniu wewnętrznym „B”**, oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły:

1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych, rozwiązań takich jak geokrata;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- b) fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

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

§ 33. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.1MN,U i 2.2MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej.

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

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

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

a) intensywność zabudowy:

- od 0 do 1,0,
- od 0 do 1,35 - na terenie **2.1MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym "C" oraz na terenie **2.2MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym "D" i w wydzieleniu wewnętrznym "C" dla zabudowy usługowej,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 25% - na terenie **2.2MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym "B",
- maksimum 45% - na terenie **2.1MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym "C" oraz na terenie **2.2MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym "C" dla zabudowy usługowej,
- maksimum 33 % - na terenie **2.2MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym "D",
- maksimum 30% - na pozostałych terenach,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 40% - dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, **z zastrzeżeniem tiret trzecie i czwarte**,
- minimum 30% - dla zabudowy usługowej, **z zastrzeżeniem tiret trzecie, czwarte i piąte**,
- minimum 50% - na terenie **2.2MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym **"B"**,
- minimum 20% - na terenie **2.2MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym **"E"**,
- minimum 7% - na terenie **2.2MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym **"C"**,

d) wysokość budynków:

- w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi:
 - maksimum 12 m - na terenie **2.1MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym **"B"**,
 - maksimum 12 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych) - na terenie **2.1MN,U** w wydzieleniu wewnętrznym **"C"**,
 - maksimum 10 m - na pozostałych terenach,
- w przypadku zabudowy z dachami płaskimi - maksimum 8 m,
- w przypadku garaży i budynków gospodarczych - maksimum 5 m,

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

2) obsługa komunikacyjna od otaczających dróg;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 22.

5. W zakresie **zagospodarowania terenu 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym "B" i "E"**, oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły:

1) ustala się zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojazdów, parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych, rozwiązań takich jak geokrata;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- b) fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

6. Dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w **ust. 4 pkt 1 lit e**, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

7. 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).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

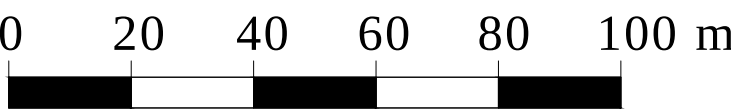
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

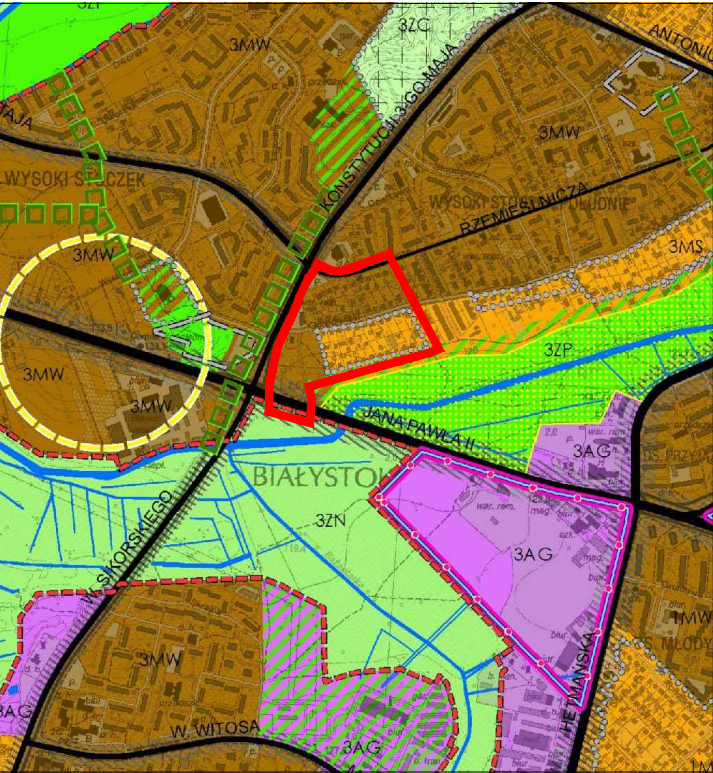
Łukasz Prokorym

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA WYSOKI STOCZEK W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC RZEMIEŚLNICZEJ I DŁUGIEJ

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU
uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.



- OZNACZENIA**
- OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
 - MS** Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
- OBSZARY UZUPELNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO**
- Wspomagający system przyrodniczy
- FORMY OCHRONY PRZYRODY**
- Projektowane
- OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B
- ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**
- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
 - G - ulice główne
 - Z - ulice zbiorcze
 - Korytarze ulic

- OZNACZENIA**
- | ZNAKI GRAFICZNE | PRZEZNACZENIE TERENÓW | ELEMENTY INFORMACYJNE |
|-----------------|---|---|
| | MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | - ciąg pieszy |
| | U zabudowa usługowa | - orientacyjny przebieg jezdni projektowanej |
| | KD drogi publiczne | - stacja transformatorowa istniejąca |
| | KDW drogi wewnętrzne | - tereny okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikające z opracowania ekofizjograficznego |
| | KP ciąg pieszy | |
| | IT infrastruktura techniczna | |
| | | |

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) niezgodności projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” w zakresie nieprzeznaczenia terenów 1U,IT i 2.1MN,U pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności;
- 2) przeznaczenia terenu 1U,IT pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności lub zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) likwidacji ustalenia stawki w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) na terenie 2.2MN,U;
- 4) zmiany ustaleń dotyczących stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 30% na 10%;
- 5) rezygnacji z przeznaczenia równorzędnego pod usługi i infrastrukturę techniczną na terenie 1U,IT (w tym na działce nr 1684/18) na rzecz jedynie usług z dopuszczeniem możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 6) likwidacji ustaleń dotyczących stref technicznych wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej;
- 7) zwiększenia, na działce nr 1479 na terenie 3.1MN,U (obecnie 2.1MN,U) maksymalnej wysokości budynków do 11 m - w przypadku zabudowy z dachami płaskimi oraz maksymalnej wysokości budynków do 11,5 m lub do 12 m - w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi;
- 8) obniżenia maksymalnej wysokości budynków z 11 m na 8 m na terenach 2.1MN,U i 2.2MN,U;
- 9) zmniejszenia maksymalnej powierzchni zabudowy z 35% na 24% powierzchni działki budowlanej na terenach 2.1MN,U i 2.2MN,U;
- 10) usunięcia ustalenia dopuszczającego lokalizację budynków po granicy działki lub dopuszczenia tego ustalenia tylko za zgodą sąsiada;
- 11) braku odpowiednich odniesień i wyjaśnień dotyczących pojęć przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na terenach 1U,IT, 2.1MN,U, 2.2MN,U;
- 12) braku odniesienia w tekście planu do pojęcia schematu infrastruktury technicznej, zdefiniowanego w § 3 ust. 1 pkt 19 (obecnie pkt 18);
- 13) dopuszczenia na obszarze opracowania lokalizacji warsztatów samochodowych, niezgodnie z definicją zabudowy usługowej zawartą w § 3 ust. 1 pkt 25 (obecnie pkt 24) oraz zakazem lokalizacji tych obiektów zawartym w § 17 ust. 1 lit a i b;
- 14) określenia na terenach 1U,IT, 2.1MN,U i 2.2MN,U parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania niezgodnie z poprzednią wersją projektu oraz analizą urbanistyczną z 2018 r.;
- 15) braku informacji w § 33 ust. 2 o możliwości lokalizacji funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 16) rezygnacji z oznaczenia wydzielenia wewnętrznego „B” na terenie 1U,IT i zakwalifikowanie tego terenu w całości jak w wydzieleniu wewnętrznym „A” oraz likwidacji oznaczenia jako tereny okresowo podmokłe;

- 17) zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania na terenie 1U,IT w wydzieleniu wewnętrznym „B” poprzez zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 3,5, maksymalnej powierzchni zabudowy do 70 %, maksymalnej wysokości budynków do 16,0 m oraz zmniejszenie terenu biologicznie czynnego na minimum 10 - 15%;
- 18) zmiany przebiegu linii zabudowy na terenie 1U,IT poprzez zmniejszenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej Al. Jana Pawła II do 10,0 m oraz utrzymania projektowanej linii zabudowy w odległości 5,0 m na całym odcinku wzdłuż Al. Konstytucji 3 Maja;
- 19) dopuszczenia na terenie 1U,IT w wydzieleniu wewnętrznym „B” i terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12 lokalizacji obiektów budowlanych: stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, komisów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich, usług pogrzebowych, wyrobu trumien, nagrobków, magazynowania, bazy i składów;
- 20) dopuszczenia możliwości lokalizacji na terenie 1U,IT urządzeń reklamowych w formie telebimu ze zmienną ekspozycją obrazu oraz tablic reklamowych o wysokości do 7 m i 3 m, szerokości do 6 m, z możliwością montażu na ścianie frontowej i dachu budynku;
- 21) rezygnacji z oznaczenia części terenu 2.2MN,U jako wydzielenie wewnętrzne „B” (obecnie wydzielenie „E”) oraz tereny okresowo podmokłe oraz wykreślenia szczegółowych ustaleń dotyczących możliwości jego zagospodarowania (§ 33 ust. 5 pkt 1 i 2);
- 22) zmiany parametrów i wskaźników dotyczących zabudowy na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8, 1526/12 i 1528/3 poprzez zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 3,5, maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach 45% - 70 %, maksymalnej wysokości budynków do 14,0 m w przypadku zabudowy z dachami płaskimi oraz zmniejszenie terenu biologicznie czynnego na minimum 10% - 15%;
- 23) dopuszczenia możliwości lokalizacji na terenie 2.2MN,U, na działkach nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12, zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej;
- 24) zmiany maksymalnej wysokości ogrodzeń z 1,6 m na 2,8 m od poziomu terenu, na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12;
- 25) dopuszczenia możliwości stosowania ogrodzeń pełnych i murów od strony drogi 5KD-D w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie 2.2MN,U, w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) działki nr 1526/8 i 1526/12;
- 26) wykreślenia ustaleń dotyczących sytuowania pylonów reklamowych w § 7 ust. 6 pkt 3b oraz dopuszczenia lokalizacji pylonów reklamowych na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”);
- 27) doprecyzowania zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej terenu 2.2MN,U, w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8, 1526/12 poprzez wskazanie obsługi komunikacyjnej z dróg 5KD-D i 4KD-D;
- 28) wykreślenia ustaleń dotyczących określenia minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „C”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2021 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych.

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr II/8/18 Rady Miasta Białystok z dnia 29 listopada 2018 r.

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

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

Projekt planu obejmuje fragment istniejącego osiedla mieszkaniowego, gdzie w kwartałach pomiędzy ulicami Rzemieślniczą i Długą znajduje się ukształtowana tkanka zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami. Teren otoczony jest z dwóch stron ulicami będącymi ważnym elementem układu komunikacyjnego miasta – Aleją Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowego projektu planu wynikała przede wszystkim z konieczności utrzymania spójnego charakteru zabudowy mieszkaniowej i ochrony uporządkowanego układu urbanistycznego. Celem opracowania planu miejscowego miało być m. in. zapobieganie powstawania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych na tym terenie.

W projekcie planu utrzymano istniejący stan zagospodarowania, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodziną, uzupełnioną zabudową usługową pomiędzy ulicami Rzemieślniczą i Długą (2.1MN,U, 2.2.MN,U). Ze względu na charakterystyczny, uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w większości wolno stojącej, tworzącej zespół jednorodny, o dobrym stanie zagospodarowania i zachowania, nie wykazujący cech obszaru zdegradowanego, nie było potrzeby przekształceń w kierunku innych funkcji.

Rejon skrzyżowania ulic Al. Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja przeznaczony został pod zabudowę usługową i obiekty infrastruktury technicznej (1U,IT). Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo skrzyżowania ulic wysokich klas technicznych, generujących uciążliwości komunikacyjne oraz sąsiedztwo innych lokalnych usług – kontynuowano funkcję usługową, wykluczając w tym miejscu lokalizację funkcji mieszkaniowej.

W projekcie planu określone zostały również zasady zagospodarowania terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych wynikających z opracowania ekofizjograficznego. Ustalono m.in. minimum 50 % powierzchni w formie biologicznie czynnej, powierzchnię zabudowy maksimum 25% (z wyjątkiem wydzielienia wewnętrznego „E” na terenie 2.2.MN,U, na który została wydana decyzja o warunkach zabudowy o wyższym wskaźniku), zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojeżdż, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody. Natomiast zakazano lokalizacji kondygnacji podziemnych oraz fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń na tym terenie.

Na terenie opracowania występuje stanowisko archeologiczne, zlokalizowane w okolicach fragmentu 5KD-D ul. Długiej, które w planie zostało objęte ochroną.

W projekcie planu ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy oraz ograniczenie zakresu przekształceń istniejącej zabudowy. Parametry nowej zabudowy są kształtowane z uwzględnieniem i w nawiązaniu do gabarytów zabudowy już istniejącej na tym obszarze. Ustalono również obsługę komunikacyjną i wskazano ogólnodostępny ciąg pieszy.

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej wynoszącą 30% i służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono na 0%, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. północno - zachodnia część przedmiotowego obszaru określona została jako 3MW, oznaczającą tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej

intensywności. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz funkcje uzupełniające: zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych (służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców), zabudowę z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacji, infrastruktury technicznej oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Południowo – wschodnia część obszaru objętego projektem planu oznaczona została jako 3MS – oznaczającą tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności. Funkcja podstawowa to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie). Na tym terenie funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa usługowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Dodatkowo teren ten został objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej B, która obejmuje obszary, historyczne układy urbanistyczne i ruralistyczne osiedli mieszkaniowych, zespoły budowlane (w tym zabudowy produkcyjnej) i otoczenie zabytków, podlegające rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. W strefie B należy dążyć do: utrzymania formy przestrzennej historycznych układów urbanistycznych, w tym m.in. przebiegu ulic i innych przestrzeni publicznych, charakteru zabudowy, linii zabudowy i gabarytów wysokościowych; zachowania obiektów o wartościach kulturowych, będących w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości, z dopuszczeniem przywrócenia historycznych gabarytów wysokościowych, formy dachu, rodzaju pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej; zachowanie walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektów o wartościach kulturowych; dostosowywanie obiektów do nowych funkcji przy zachowaniu walorów kulturowych.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

W opracowaniu projektu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych, przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej.

W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 poz. 247).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynął 1 wniosek, rozpatrzony Zarządzeniem Nr 333/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 02 maja 2019 r., który został uznany za bezprzedmiotowy. Jeden wniosek wpłynął po terminie.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia do 05 września 2019 r. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podlaskiego z dnia 25.07.2019 r. stwierdzającym nieważność uchwały Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, kontynuacja prac planistycznych nad projektem planu była możliwa po ostatecznym wyjaśnieniu legalności ww. aktu przez sąd administracyjny. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie, tj. do 19 września 2019 r., uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 190/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r. Uwzględniono 6 uwag, 5 nie uwzględniono.

W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, powtórzono opiniowanie i uzgodnienia a następnie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca do 06 sierpnia 2020 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie, tj. do 20 sierpnia 2020 r. uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1066/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 03 grudnia 2020 r. Uwzględniono 5 uwag, 26 nie uwzględniono.

Ponownie, w wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia. W międzyczasie na terenie opracowania zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. W związku z powyższym, po wprowadzeniu w projekcie planu zmian uwzględniających ustalenia decyzji, powtórzono uzgodnienia w ich zakresie. Projekt planu w zakresie wprowadzonych zmian został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 sierpnia do 16 września 2021 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 30 września 2021 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 873/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 października 2021 r. Uwzględniono w całości 1 uwagę, 2 nie uwzględniono, a 13 uwag zostało uznanych za bezprzedmiotowe, gdyż nie dotyczyły zakresu wyłożenia. Uwaga uwzględniona, wniesiona przez właściciela działki, dotyczyła dostosowania wskaźnika minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego zabudowy usługowej (na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „C”) do istniejącego zagospodarowania terenu oraz ustaleń wydanej decyzji o warunkach zabudowy i została ostatecznie ustalona na minimum 7%. Projekt planu po uwzględnieniu powyższej uwagi nie wymagał ponowienia procedury planistycznej ze względu na bardzo ograniczony zakres zmiany, niemający wpływu na pozostałe rozstrzygnięcia.

Ostatecznie, po trzykrotnym wyłożeniu projektu planu, **12** uwag zostało uwzględnionych, **28** uwag nieuwzględnionych, a **13** uwag zostało uznanych za bezprzedmiotowe, gdyż nie dotyczyły zakresu wyłożenia. **Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag - numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.**

Ad. pkt 1 i 2

Terenom oznaczonym w projekcie planu symbolami 1U,IT i 2.1MN,U, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” przypisano kategorię terenu MW, oznaczającą tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz funkcje uzupełniające: zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych (służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców), zabudowę z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacji, infrastruktury technicznej oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Z uwagi na skalę Studium w dokumencie przyjęto, że szczegółowy zakres funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających, z uwzględnieniem specyfiki warunków lokalnych (w tym także ekofizjograficznych), zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczono utrwalenie istniejących enklaw zabudowy, czy dokończenie rozpoczętych zespołów urbanistycznych - o odmiennych funkcjach niż ustalone dla poszczególnych kategorii terenów - na zasadach określonych w planach miejscowych (tekst studium - część Kierunki Rozdz. 2 pkt 2.1).

Szczegółowe analizy funkcjonalno-przestrzenne obszaru opracowania wykazują, że istniejący obszar wykazuje cechy ukształtowanego kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy ulicami Rzemieślniczą i Długą, z lokalnymi usługami w rejonie skrzyżowania ulic Al. Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja. Istniejący stan zagospodarowania wskazuje na charakterystyczny, uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lokalnie usługowej, w większości wolno stojącej, tworzący zespół jednorodny, o dobrym stanie zagospodarowania i zachowania. Zespół ten nie wykazuje cech obszaru zdegradowanego, czy wymagającego przekształceń w kierunku innych funkcji.

Istniejące obiekty, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania ulic Al. Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja, towarzyszące zespołowi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tworzą zespół o charakterze usługowym, którego uzupełnieniem powinna być funkcja usługowa, z uwagi na charakter zabudowy istniejącej oraz sąsiedztwo skrzyżowania ulic wysokich klas technicznych, generujących uciążliwości komunikacyjne, niesprzyjające lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

Ponadto, w Programie ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Białegostoku - uchwała nr LI/794/18 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2018 r., jednoznacznie wskazano na konieczność wykorzystywania dostępnych map akustycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy dodać, że plany zagospodarowania przestrzennego, jak i Program ochrony środowiska przed hałasem są aktami prawa

miejscowego i w związku z tym muszą być ze sobą spójne. Działania inwestycyjne przedstawione w Programie (m.in. strefowanie terenów niezagospodarowanych, wykluczenie funkcji wrażliwej na terenach o podwyższonym poziomie dopuszczalnym hałasu) muszą znaleźć odzwierciedlenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, by nie powodować pogorszenia stanu klimatu akustycznego w odniesieniu do terenów niezagospodarowanych a będących w zasięgu akustycznych oddziaływań istniejących źródeł hałasu - istniejącego skrzyżowania, wykluczono lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.

Ponadto, istniejące uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru w rejonie Al. Jana Pawła II (tereny okresowo podmokłe) wykluczają możliwość lokalizacji zabudowy o charakterze intensywnym, a ustalenia Programu ochrony środowiska przed hałasem wykluczają lokalizację zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze.

Reasumując przewidywane rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Ad. pkt 3 i 4

Obowiązek ustalania w planie stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynika z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. 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. Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, tak więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynikać będzie z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego.

W projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na całym obszarze miasta Białegostoku przyjęto zasadę, że dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się jednakową wartość stawki wynoszącą 30 %.

Ad. pkt 5

Zgodnie z § 5 ust. 3 projektu planu wymienione po przecinku podstawowe funkcje terenu mogą występować łącznie lub wymiennie - o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Umieszczenie funkcji podstawowych po przecinku umożliwia lokalizację każdej z nich w dowolnych proporcjach lub tylko jednej z nich, w sposób elastyczny – w zależności od zamierzeń inwestycyjnych. Zasada ta nie oznacza obowiązku lokalizowania każdej z funkcji wymienionych po przecinku. Ze względu na istotne znaczenie istniejącej na tym terenie infrastruktury w miejskim systemie ciepłowniczym funkcja ta została uznana za przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie podstawowe uwzględnia istniejącą na nieruchomości infrastrukturę ogólnomiejską, ważną z punktu widzenia miasta i umożliwia dalsze jej funkcjonowanie, nie przesądzając o obowiązku lokalizacji funkcji infrastruktury technicznej. Zmiana przeznaczenia tej funkcji na jedynie dopuszczającą mogłaby oznaczać, że jest to infrastruktura o niedużym znaczeniu i może być zlokalizowana w każdym innym miejscu. Z uwagi na istotną rolę przedmiotowej infrastruktury w łańcuchu dostaw ciepła do mieszkańców aglomeracji miejskiej, o czym stwierdza spółka zarządzająca, oraz stan techniczny umożliwiający jej dalszą eksploatację, konieczne jest uwzględnienie jej w przeznaczeniu podstawowym terenu oraz odpowiednie usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W przypadku zmiany lokalizacji istniejącej komory ciepłowniczej, bądź jej likwidacji z przedmiotowego terenu, oznaczenie IT (infrastruktura techniczna) nie wpłynie na możliwość i potencjał zagospodarowania terenu.

Ad pkt 6

Ustalenia dotyczące stref technicznych wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej służą prawidłowemu zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie urządzeń technicznych i są związane z rzeczywistą lokalizacją tej infrastruktury. W przypadku zmiany lokalizacji infrastruktury następuje również zmiana lokalizacji stref technicznych. Natomiast w przypadku likwidacji infrastruktury technicznej ustalenia dotyczące stref technicznych stają się bezprzedmiotowe.

Ad. pkt 7 i 8

Jednym z podstawowych celów projektu planu jest utrzymanie spójnego charakteru i ochrona uporządkowanego układu urbanistycznego. Na terenach oznaczonych symbolami 2.1MN,U i 2.2MN,U możliwa jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, przy czym parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej zostały ustalone tak, aby nowopowstająca zabudowa, a w szczególności usługowa, przy wykorzystaniu maksymalnych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania, nie dominowała gabarytowo nad istniejącą, w większości dwukondygnacyjną, zabudową mieszkaniową.

Z analizy cech zabudowy obu kwartałów wynika, że wysokość budynków na tych terenach waha się w przedziale od 7 m do 10 m. Występuje też jeden budynek czterokondygnacyjny o wysokości ok. 11 m – 12 m. W trakcie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła uwaga dotycząca zwiększenia wysokości nowej zabudowy w przypadku zabudowy z dachem symetrycznym z 11 m na 11,5 m lub 12 m, a w przypadku dachu płaskiego z 8 m na 11 m. Powyższe uwagi nie zostały uwzględnione, ale skorygowano maksymalną wysokość budynków z dachem płaskim z 8 m na 9,5 m, aby umożliwić lokalizację budynków usługowych do wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. W wyniku licznych uwag od mieszkańców po II wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu o obniżenie wysokości zabudowy z 11 m na 8 m parametry zostały ponownie skorygowane. Biorąc pod uwagę, że wysokości zabudowy wahają się w dużym przedziale gdyż występują tu w bliskim sąsiedztwie zarówno domy jednorodzinne jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym, jak i budynki jednorodzinne zrealizowane jako trzykondygnacyjne z dachem płaskim - ustalono ostatecznie wysokość budynków maksimum 10 m w przypadku dachów symetrycznych i maksimum 8 m w przypadku zabudowy z dachami płaskimi.

Ad. pkt 9

Analizy cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów 2.1MN,U i 2.2MN,U wskazują, iż powierzchnia zabudowy w tych dwóch kwartałach wynosi od 7% do 33%. Na terenie analizowanym występuje również jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej o powierzchni zabudowy 52%. Należy przy tym zaznaczyć, że średni procent zabudowy na przeważającej części tych terenów wynosi około 30% powierzchni działki. Wyznaczenie w projekcie planu maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% miało umożliwić ewentualną niewielką rozbudowę budynków istniejących, w przypadku takiej potrzeby. Obniżenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 24% ograniczy większości właścicielom możliwość rozbudowy budynków lub zlokalizowanie dodatkowego budynku na własnej działce, w tym np. gospodarczego czy garażu. Powierzchnia zabudowy w planie miejscowym określana jest dla całego kwartału na podstawie stanu istniejącego, z uwzględnieniem potencjału docelowych możliwości inwestycyjnych na tym terenie, inaczej niż w decyzjach administracyjnych (decyzje o warunkach zabudowy), których analiza cech zagospodarowania ograniczona jest obszarem do bezpośredniego sąsiedztwa oraz do parametrów wyłącznie istniejących. Wyjątek stanowią jednak działki, na których zostały wydane już decyzje o warunkach zabudowy, których ustalenia w sposób istotny odbiegają od przyjętych rozwiązań w planie. W projekcie wyodrębniono te obszary w celu wyznaczenia indywidualnych parametrów, zgodnych z wydanymi decyzjami. Ponadto analiza sporządzona do decyzji o warunkach zabudowy, na którą powołują się składający uwagę, została sporządzona jedynie dla części terenu, której dotyczy plan, więc nie może stanowić pełnego odzwierciedlenia zagospodarowania całego obszaru. Jednocześnie, na etapie odwoławczym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego analiza ta została zakwestionowana i średnia powierzchnia zabudowy została podwyższona do 28%. Ostatecznie w projekcie planu ustalono powierzchnię zabudowy maksimum 30 %.

Ad. pkt 10

Analizy cech zabudowy i zagospodarowania obszaru wskazują na występowanie wielu budynków usytuowanych po granicy (lub w nienormatywnych odległościach tj. mniejszych niż 3 m i 4 m) z działkami sąsiednimi. Dotyczy to zarówno budynków mieszkalnych, np. w zabudowie bliźniaczej, jak też budynków gospodarczych, które w wielu przypadkach zlokalizowane są po granicy z działką sąsiednią, na której również znajduje się taki budynek. Projekt planu nie powinien pomijać charakterystycznych cech istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. Zapis dopuszczający możliwość sytuowania budynków po granicy z działką sąsiednią honoruje lokalny sposób zagospodarowania terenu i ma na celu umożliwienie jego utrzymania. Usunięcie tego dopuszczenia może skutkować uniemożliwieniem wykonania robót budowlanych wymagających zgłoszenia lub pozwolenia na budowę obiektów istniejących oraz ich rozbudowy w razie takiej potrzeby.

Dopuszczenie możliwości lokalizacji budynków po granicy z działką sąsiednią nie przesądza o pominięciu udziału sąsiada, który może być stroną w ewentualnym postępowaniu administracyjnym na działce sąsiadującej.

Ustalenia planu miejscowego powinny być jasne, precyzyjne i niebudzące wątpliwości. Uzależnianie zagospodarowania terenu od innych uwarunkowań i zgód jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Ad. pkt 11

Pojęcia przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zostały zdefiniowane w projekcie planu i opisane szczegółowo zarówno w § 3 ust.1 pkt 14 i 15 (pkt 15 obecnie wykreślony), jak i w § 5. Na podstawie ustaleń § 5 ust. 1 wszystkie przypisane terenom symbole literowe oznaczają wyłącznie przeznaczenie podstawowe. Zgodnie z § 5 ust. 3 wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie. Poszczególne symbole literowe użyte do oznaczenia terenów 2.1MN,U, 2.2MN,U i 1U,IT są zatem przeznaczeniami podstawowymi, które z uwagi na następowanie po przecinku mogą występować zarówno łącznie jak wymiennie. Oznacza to, że w przypadku terenów 2.1MN,U i 2.2MN,U na działce budowlanej możliwa jest lokalizacja wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) albo wyłącznie zabudowy usługowej (U), lub też zabudowy mieszanej – mieszkaniowej i usługowej, zgodnie ze stanem istniejącym, wskazującym na występowanie na obszarze opracowania obu tych funkcji. Podobnie, w przypadku terenu 1U,IT. Zarówno funkcja usługowa (U), jak też funkcja infrastruktury technicznej (IT) oznaczają przeznaczenie podstawowe, z uwagi na występowanie na tym terenie obu tych funkcji, w tym obiektów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, istotnych z punktu widzenia funkcjonowania miasta.

Przepisy sformułowane w § 5 są jasne, precyzyjne i nie budzą wątpliwości.

Zgodnie z treścią § 5 ust. 2, w przypadkach szczególnych, w zależności od uwarunkowań lokalnych, wprowadza się w planach miejscowych przeznaczenie uzupełniające, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Forma uzupełniająca jest marginalna i nie znajduje odzwierciedlenia w oznaczeniach symboli terenów, lecz wynika z treści ustaleń dla poszczególnych terenów.

W toku procedury planistycznej nie przewidziano funkcji uzupełniających w związku z czym, definicja przeznaczenia uzupełniającego została usunięta z treści w § 3 ust.1.

Ad. pkt 12

Zgodnie z § 2 ust. 3 uchwały tekst i rysunek planu miejscowego są integralnie ze sobą powiązane. Termin „schemat infrastruktury technicznej” został zdefiniowany w §3 ust. 1 pkt 18 dla potrzeb ustalenia w planie zasad lokalizacji i rodzajów infrastruktury technicznej. Zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury technicznej, o których mowa w § 23, odnoszą się wprost do schematów infrastruktury technicznej, zawartych na rysunku planu (§ 23 ust. 1 pkt 1 lit. a). Schematy infrastruktury technicznej poszczególnych sieci (np. wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej) zostały przedstawione na rysunku planu za pomocą odcinków linii i innych symboli graficznych o różnych kolorach przyjętych do oznaczania poszczególnych sieci (np. sieć wodociągową oznaczono kolorem niebieskim, gazową – żółtym), zgodnie z ogólnymi zasadami ich oznaczania i nazewnictwem.

Ad. pkt 13 i 15

Do definicji zabudowy usługowej zostały zaliczone budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego i wytwarzania wytwórczości drobnej. Jest to katalog uniwersalny, stosowany w planach miejscowych sporządzanych na obszarze miasta Białegostoku. Do budynku użyteczności publicznej (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. z 2019 poz. 1065) zalicza się m.in. budynek przeznaczony na potrzeby m.in. handlu i usług. Warsztaty samochodowe mogą zatem być zaliczone do ogólnie określonych usług. Na całym obszarze opracowania przewiduje się zakaz lokalizacji konkretnych obiektów budowlanych zaliczonych do funkcji usługowej (§ 17), które mogą stanowić potencjalne źródło uciążliwości i konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, z uwagi na występowanie w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Z katalogu tego wyłączono jednak obszary, oznaczone odpowiednio na rysunku projektu planu, na których obiekty takie już się znajdują, bądź wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy dotyczące możliwości ulokowania takich usług. W związku z tym, na terenie 2.1MN,U, gdzie występują usługi z zakresu obsługi komunikacji (naprawcze), dopuszczono możliwość lokalizacji usług z tego zakresu, jako kontynuację tego profilu działalności. Na terenie 1U,IT, gdzie znajduje się istniejąca stacja paliwa również dopuszczono pokrewne usługi, nie wykluczając możliwości realizacji zabudowy obsługującej pojazdy. Zaproponowane w uwadze wyłączenie z definicji usług funkcji tzw. „uciążliwych” lub dopuszczenie lokalizacji jedynie funkcji „nieuciążliwych” nie sprawdza się w praktyce planistycznej, z uwagi na brak możliwości zdefiniowania tych pojęć w sposób niebudzący wątpliwości. Ewentualne uciążliwe oddziaływanie obiektów, czy działalności usługowej weryfikowane jest m.in. na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska, rozporządzeń dotyczących przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko czy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Mając na uwadze powyższe, utworzono zbiór usług, których lokalizacji zakazuje się w celu zachowania charakteru i komfortu zamieszkania w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Możliwość lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wynika wprost z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333), który stanowi, że jeżeli w przepisach ustawy jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Plan miejscowy jako lokalny akt prawa miejscowego powinien być zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym używać pojęć zdefiniowanych w obowiązujących aktach wyższego rzędu. Zgodnie z zasadami pisania prawa nie powtarza się pojęć i norm zdefiniowanych w innych ustawach. Rada gminy nie powinna uchylać ponownie informacji wynikających z przepisów obowiązujących.

Ad. pkt 14

Przywoływana analiza z 2018 r. dotycząca ustalenia warunków zabudowy nie obejmowała obszaru 1U,IT, gdzie funkcją podstawową w planie jest zabudowa usługowa i infrastruktura techniczna. Ponadto sporządzona analiza była potrzebna do ustalenia warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym na działce nr 1479, położonej przy ul. Rzemieślniczej, czyli nie w sąsiedztwie terenu 1U,IT, lecz po przeciwnej stronie projektu planu. Nie można więc powoływać się na analizę w tym przypadku nieobejmującą nawet terenu 1U,IT i dotyczącą innej funkcji.

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu opracowywana na potrzeby decyzji administracyjnej, na ograniczonym obszarze, w oparciu o tzw. „zasadę dobrego sąsiedztwa”, nie zawiera wielu parametrów i wskaźników, które są obowiązkowe w przypadku planu miejscowego. Plan miejscowy obejmuje najczęściej szerszy teren i analizowane są też inne aspekty, które nie są brane pod uwagę na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Maksymalna wysokość budynków do 14 m na terenie 1U,IT jest uzasadniona ze względu na położenie tego terenu w eksponowanej lokalizacji u zbiegu Alei Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja. Ponadto, określona wysokość zabudowy, jest wynikiem ponownych analiz wynikających z uwzględnienia uwag wniesionych do projektu planu na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Na obszarze 2.1MN,U w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem „C” w 2008 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy. W związku z koniecznością uwzględnienia sposobu zagospodarowania wynikającego z tej decyzji, parametry i sposób zagospodarowania są inne niż ustalenia zawarte na pozostałej części tego kwartału. Przedmiotowa decyzja ustalała powierzchnię zabudowy do 45% powierzchni działki, wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu do 12 m i takie też parametry zostały wprowadzone do zapisów projektu planu.

Ad. pkt 16, 17 i 21

Na terenach 1U,IT oraz 2.2MN,U zostały wyodrębnione wydzielienia wewnętrzne o odmiennych uwarunkowaniach w stosunku do pozostałej części terenów. Zgodnie z Ekofizjografią Białegostoku z 2011 r. (Kwiatkowski W. i Gajko K.) sporządzoną dla całego miasta, obszary położone w wydzieleniach: „B” na terenie 1U,IT oraz „B” i „E” na terenie 2.2MN,U, to morfologiczna dolina rzeczna stanowiąca wg opracowania system korytarzy ekologicznych. Ponadto zgodnie z ww. opracowaniem przedmiotowe obszary położone są na terenie o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy i okresowo podmokłym, z zaawansowaną sukcesją leśną.

Art. 71 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje, że zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania m.in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W art. 72 tej ustawy jest mowa o tym, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, a wymagania te określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych. Znajdujące się na rysunku planu oznaczenie – tereny okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikające z opracowania ekofizjograficznego, jest elementem informacyjnym planu i nie jest jego ustaleniem. Takie oznaczenia umieszczane w planie pokazują najistotniejsze elementy zagospodarowania danego terenu, w tym przypadku wynikające z uwarunkowań środowiskowych.

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalona na 50 % powierzchni działki budowlanej i maksymalna powierzchnia zabudowy na 25 % uwzględniają szczególne uwarunkowania środowiskowe oraz mają na celu zapobieganie zmniejszeniu naturalnej retencji, na rzecz spływu powierzchniowego. Intensywne zabudowanie

terenu o niekorzystnych warunkach do zabudowy może spowodować obniżenie zwierciadła wody gruntowej i zwiększenie wezbrań w systemach odprowadzenia wód opadowych, a w konsekwencji lokalne podtopienia okolicznych obszarów. Dodatkowo, w wyniku planowanej zmiany charakteru terenów przyległych na zabudowane i sztucznie utwardzone nastąpi zmniejszenie retencji gruntowej, zmniejszenie infiltracji i wzrost odpływu powierzchniowego. Wprowadzenie zabudowy o bardziej intensywnych parametrach niż przewidziano w projekcie na obszarach wydzieleni stanowiłoby nadmierną ingerencję w środowisko i mogłoby spowodować trwałe zmiany stosunków wodnych.

Parametr dotyczący maksymalnej wysokości zabudowy został ustalony w sposób wyważony, z uwzględnieniem zarówno sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, uwarunkowań środowiskowych, jak też położenia terenu w sąsiedztwie skrzyżowania ulic i jego funkcji usługowej. Dalsze zwiększanie maksymalnej wysokości zabudowy na tym terenie może doprowadzić do zaburzenia właściwych proporcji w stosunku do sąsiadujących obiektów i ich funkcji mieszkaniowej.

Należy podkreślić, że parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania w wydzieleniach wewnętrznych zostały ujednolicone i znacznie zwiększone w wyniku uwzględnienia uwag wniesionych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Na terenie 1U,IT w wydzieleniu wewnętrznym „A” została wprowadzona możliwość dużo większej intensywności zabudowy (powierzchnia zabudowy - do 70%, intensywność do 3,5 oraz wysokość do 14 m), również w wyniku uwzględnienia uwag, na rzecz mniej intensywnych ustaleń w wydzieleniu wewnętrznym „B”. Dalsze zwiększanie intensywności zabudowy i zagospodarowania fragmentu terenu oznaczonego jako wydzielenie „B” nie jest uzasadnione z uwagi na wyżej wskazane uwarunkowania lokalne.

Ponadto, na etapie trzeciego wyłożenia planu do publicznego wglądu została przedstawiona „Opinia geotechniczna oraz dokumentacja badań podłoża gruntowego terenu na części działki nr 1684/18 obręb Wysoki Stoczek przy Alei Jana Pawła II w Białymstoku” dotycząca wydzielnia wewnętrznego „B” na terenie 1U,IT. Opracowanie to jest spójne z uwarunkowaniami gruntowo-wodnymi przedstawionymi w Ekofizjografii Białegostoku (2011 i 2012), które były brane pod uwagę przy sporządzeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Poddając analizie porównawczej oba te opracowania, należy wskazać, że:

- W Ekofizjografii Białegostoku poziom wód gruntowych w obszarze objętym analizą występuje na poziomie 1-2 m p.p.t., w Opinii geotechnicznej (...) na poziomie od 1,2 do 1,9 m p.p.t.
- W Ekofizjografii Białegostoku teren objęty analizą znajduje się w obszarze dna doliny rzecznej (powstałej w holocenie) budowanej przez piaski, piaski humusowe i namuły den dolinnych oraz zagłębień okresowo przepływowych, akumulowane przez wody płynące. Podłoże takie występuje w dnach dolin rzek i mniejszych cieków, a także w różnego rodzaju zagłębieniach tworzących sieć odpływu powierzchniowego. Są to piaski drobnoziarniste, mułkowate z dodatkiem humusu oraz ciemnoszare namuły. W Opinii geotechnicznej (...) rozpoznano także utwory z holocenu, jako grunty rodzime organiczne wykształcone w postaci piasku drobnego próchnicznego (warstwa II). Grunt ten zalega pod nasypem niebudowlanym. Piasek drobny próchniczny stwierdzono w 3 badanych otworach wiertniczych (nr 1, 5 i 6) o miąższości 0,3-0,4 m. Ponadto stwierdzono w otworach nr 2, 3 i 4 w kolejnej warstwie gruntów (III) obecność części organicznych.

Wskazane dwa opracowania potwierdzają udział wody w budowaniu podłoża geologicznego poprzez wytworzenie się warstwy gruntu organicznego.

W opracowaniu ekofizjograficznym określono zasięg terenu okresowo podmokłego, na którym mogą występować pionowe wahania wód gruntowych. Teren ww. zagłębienia terenowego stanowi obecnie odbiór wód ze spływów w warstwach przypowierzchniowych z przyległego terenu. Poziom wód gruntowych może ulegać okresowym wahanom w zależności od pory roku oraz ilości opadów atmosferycznych. Wykształcona dojrzała roślinność z dominacją wierzby jednoznacznie wskazuje na udział wody w jej kształtowaniu.

Uwarunkowania przedstawione w Ekofizjografii Białegostoku i dane zawarte w Opinii geotechnicznej oraz dokumentacji badań podłoża gruntowego terenu na części działki nr 1684/18 obręb Wysoki Stoczek przy Alei Jana Pawła II w Białymstoku są spójne, a wprowadzone zapisy w projekcie planu pozwalają na wprowadzenie odpowiedniego zagospodarowania na tym terenie.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek m.in. na zakres i sposób postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Nie można więc pomijać tak ważnych uwarunkowań środowiskowych na terenach objętych projektem planu. Wprowadzenie zabudowy na obszary podmokłe nie jest niemożliwe, jednakże

wiąże się z równymi trudnościami, które często generują dodatkowe koszty, ale przede wszystkim powodują nieodwracalnie zmiany w środowisku przyrodniczym na takich terenach. Należy zauważyć, że w Opracowaniu ekofizjograficznym działka nr 1684/18 została wskazana do wyłączenia jej spod zabudowy (obszar kształtowania systemu przyrodniczego) przeznaczając ten obszar m.in. pod zieleń urządzoną, zapewniając tym samym wykluczenie możliwości zainwestowania budowlanego i rekreacyjnego oraz form użytkowania, prowadzących do niekorzystnych zmian środowiska przyrodniczego. W opracowanym projekcie mpzp umożliwiono jednak częściową zabudowę przy uwzględnieniu rozwoju społeczno-gospodarczego, ale z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

W związku z powyższym nie ma wskazań do pominięcia uwarunkowań środowiskowych oraz ustaleń o konieczności odmiennego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu na tym obszarze.

Ad. pkt 18

Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1U,IT został wskazany z uwzględnieniem możliwości maksymalnego wykorzystania terenu w wydzieleniu wewnętrznym „A”, zaś w wydzieleniu „B” – z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych oraz usytuowania istniejącej komory ciepłowniczej. Projekt planu sporządzany jest na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania. Aktualnie istniejąca komora ciepłownicza zlokalizowana wzdłuż Al. Konstytucji 3 Maja znajduje się na magistrali ciepłowniczej D, która zasilana jest z Ciepłowni „Zachód”. Obiekt infrastrukturalny zajmuje znaczną powierzchnię terenu, przy czym spora jej część znajduje się również w podziemiu. Przedmiotowa komora jest obiektem złożonym, w porównaniu do innych komór ciepłowniczych. Rozgałęzienia istniejącej sieci ciepłowniczej (w postaci gorącej wody) rozchodzą się w różnych kierunkach: północno-wschodnim (obejmując od wschodu osiedle Wysoki Stoczek oraz Dziesięciny I) i północno-zachodnim (obejmując swoim zasięgiem osiedle Bacieczki). Ponadto ww. sieć ciepłownicza przesyłana jest magistralami tj. rurociągami o dużych średnicach 600 mm i 500 mm. Usytuowanie istniejącej komory wzdłuż głównych ulic o dużym natężeniu ruchu ogranicza możliwość jej przebudowy i przesunięcia ze względu na ograniczone miejsce w pasie drogowym ww. ulic, jak też wysoki koszt takiego przedsięwzięcia. Komora ciepłownicza nie może też znajdować się pod jezdnią zważywszy na okresowe przeglądy, konserwacje czy naprawy. Należy też podkreślić, iż jest to infrastruktura ogólnomiejaska, ważna z punktu widzenia miasta, a rozwiązania planistyczne umożliwiają zarówno dalsze jej funkcjonowanie jak i też nie wykluczają możliwości jej przeniesienia w inne miejsce.

Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Alei Jana Pawła II został ustalony w sposób wyważony i uwzględniający uwarunkowania środowiskowe w tym zakresie. Obszar maksymalnego zainwestowania został wyznaczony od strony działek, które są położone poza terenami okresowo podmokłymi i będą mogły być zabudowywane bez ograniczeń. Natomiast na terenie okresowo podmokłym wytypowano obszar najmniej przekształcony, z istniejącą dojrzałą roślinnością, gdzie dominują wierzby i olchy, charakterystyczne dla siedlisk podmokłych. Istniejące zagłębienie na tym terenie wraz z roślinnością jest predysponowane do wykorzystania jako naturalna forma retencji dla terenu 1U,IT, a jednocześnie może stanowić teren biologicznie czynny dla powstałej tam zabudowy. Tak więc zastosowane rozwiązania mają swoje odzwierciedlenie w uwarunkowaniach środowiskowych dla tego terenu.

Dalsze zwiększanie maksymalnej wysokości zabudowy na tym terenie mogłoby doprowadzić do zaburzenia właściwych proporcji w stosunku do sąsiadującej zabudowy.

Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób zaproponowany w treści uwagi nie uwzględnienia istniejących uwarunkowań.

Ad. pkt 19

Na całym obszarze opracowania przewiduje się zakaz lokalizacji wybranych obiektów budowlanych zaliczonych do funkcji usługowej (§ 17), w tym: stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, komisów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych, naprawczych, które, jak wynika z praktyki planistycznej, mogą stanowić potencjalne źródło uciążliwości i konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej. Z katalogu tego wyłączono jednak obszary, oznaczone odpowiednio na rysunku projektu planu, na których pojedyncze obiekty tego typu już się znajdują, bądź wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy dotyczące możliwości ulokowania usług z tego zakresu.

Bliskie sąsiedztwo usług i zabudowy mieszkaniowej wymaga ustaleń minimalizujących powstanie ewentualnych uciążliwości z uwagi na zachowanie charakteru i komfortu zamieszkania w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ponadto, lokalizowanie powyższych usług na terenie okresowo podmokłym, o wysokim poziomie wód gruntowych, byłoby niewskazane. Należy przy tym zaznaczyć, że znajdująca się w sąsiedztwie myjnia samochodowa, po przeciwnej stronie ulicy Długiej (5KD-D), powstała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, przed uchwaleniem obowiązującego na sąsiednim obszarze planu.

Ad. pkt 20 i 26

Tablice i urządzenia reklamowe obecne w przestrzeni miejskiej, a w szczególności ich zwykle dowolna i przypadkowa lokalizacja, bardzo silnie wpływają, często negatywnie, na wygląd i odbiór tej przestrzeni, która jest dobrem wspólnym wszystkich mieszkańców.

W planach miejscowych Białegostoku ustalenia dotyczące zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych redagowane są w sposób ujednolicony dla całego miasta, z uwzględnieniem położenia i charakteru poszczególnych stref miejskich oraz funkcji terenów.

Mając na uwadze powyższe, na całym obszarze objętym opracowaniem, nie przewiduje się lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych, w tym ze zmienną ekspozycją obrazu i projekcjami świetlnymi, z wyłączeniem pylonów reklamowych (sytuowanych w określonych odległościach) oraz słupów ogłoszeniowo-reklamowych (lokalizowanych w przestrzeniach publicznych). Na budynkach nie przewiduje się lokalizacji innych nośników niż szyldy o parametrach i zasadach sytuowania określonych w projekcie, stąd lokalizacja tablicy reklamowej o wysokości do 3 m i szerokości do 6 m na ścianie budynku lub jego dachu jest niezgodna z przyjętymi zasadami sytuowania reklam na budynkach w skali całego miasta, w tym dążeniem do zachowania odpowiednich proporcji między gabarytami budynku a wielkością szyldów.

W projekcie planu przewiduje się możliwość lokalizacji pylonów reklamowych na terenach usługowych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i odległości pomiędzy nimi.

Ad. pkt 22

Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze oznaczonym symbolem 2.2MN,U zostały ustalone w sposób wyważony, z uwzględnieniem zarówno sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, jak i uwarunkowań środowiskowych na tym terenie. Wyjątek stanowią wydzielienia wewnętrzne, w których parametry mogą się różnić ze względu na uwzględnione decyzje o warunkach zabudowy wydane na poszczególne działki. Niezasadnym jest powoływanie się na konieczność podwyższenia paramentów z uwagi na ustalenia planistyczne w sąsiedztwie terenów, gdyż ich uwarunkowania nie są tożsame. Należy podkreślić, że wprowadzona możliwość dużo większej intensywności zabudowy w wydzielaniu wewnętrznym „A” na terenie 1U,IT, do 70% została określona w wyniku m. in. uwzględnienia poprzednich uwag, kosztem mniej intensywnych ustaleń, w wydzielaniu wewnętrznym „B”, na którym są mniej korzystne warunki do zabudowy ze względu na uwarunkowania środowiskowe. Na obszarze wydzielienia „B” maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 25 %, a minimalny teren biologicznie czynny wynosi 50 %. Natomiast obszar usługowy położony po przeciwnej stronie ul. Długiej, na terenie obowiązującego planu miejscowego, został wyznaczony częściowo na działkach, których duża część została przeznaczona wyłącznie pod zieleń urządzoną, w związku z powyższym porównywanie tych dwóch obszarów nie znajduje uzasadnienia.

Terenami o podobnych uwarunkowaniach są tereny położone w projekcie planu w wydzielaniu wewnętrznym „B” na terenie 1U,IT i w wydzielaniu wewnętrznym „E” na terenie 2.2MN,U. Intensywne zabudowanie tych terenów, o zbliżonych, niekorzystnych warunkach do zabudowy, mogłoby spowodować obniżenie zwierciadła wody gruntowej i zwiększenie wezbrań w systemach odprowadzenia wód opadowych, a w konsekwencji lokalne podtopienia. Dodatkowo, w wyniku planowanej zmiany charakteru tych terenów na zabudowane i utwardzone, może nastąpić zmniejszenie retencji gruntowej, zmniejszenie infiltracji i wzrost odpływu powierzchniowego. Wprowadzenie zabudowy o bardziej intensywnych parametrach niż przewidziano w projekcie mogłoby stanowić nadmierną ingerencję w środowisko i spowodować trwałe zmiany stosunków wodnych. Ponadto, po rozpatrzeniu uwagi złożonej w poprzednim wyłożeniu planu do publicznego wglądu, dotyczącej uwzględnienia wydanej decyzji o warunkach zabudowy w wydzielaniu wewnętrznym „E” na terenie 2.2MN,U, podwyższono wskaźnik zabudowy z maksimum 25 % na maksimum 30 % oraz obniżono teren biologicznie czynny z minimum 50 % na minimum 20 %. Pozostałe parametry zagospodarowania dla terenów zaliczonych do okresowo podmokłych, pozostały bez zmian w tym zakresie.

Ad. pkt 23

Na terenach 2.1MN,U oraz 2.2MN,U nie występuje zabudowa szeregowa. Zlokalizowana tam zabudowa jednorodzinna, głównie wolno stojąca, o jednolitym charakterze, uzupełniona jest zabudową usługową i zielenią.

Opracowanie planu ma na celu utrzymanie istniejącego charakteru tego fragmentu osiedla, jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej. Plan ma również stanowić formę ochrony uporządkowanego układu urbanistycznego, a także zapobiegać powstaniu konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Na przestrzeni lat zmieniły się uwarunkowania na tym terenie. Sporządzając projekt planu, oprócz archiwalnych dokumentów planistycznych i wydanych decyzji administracyjnych, szczegółowo analizowany był stan istniejący oraz przekształcenia, jakie się dokonały na tym obszarze. Przede wszystkim, na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „C”, gdzie była wydana decyzja o warunkach zabudowy Nr 777/2008 z dnia 20.06.2008 r., znak: A.IV.Pn.7331-83/08 ustalająca możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej, obecnie został zrealizowany duży obiekt handlowy, w związku z powyższym aktualnie ustalenia przywołanej decyzji nie mogą być zrealizowane. Wydana decyzja obejmowała jedynie niewielki fragment terenu aktualnie należący do wnioskodawcy - działkę nr 1526/9 (obecnie stanowiącą działki nr 1526/12 i 1526/11), wyznaczając w jej granicach wewnętrzną drogę dojazdową.

Ad. pkt 24 i 25

Wnioskowana wysokość ogrodzenia do 2,8 m oraz ogrodzenia pełne i mury są sprzeczne z zasadami lokalizacji ogrodzeń stosowanymi w opracowaniach planistycznych na terenie miasta Białegostoku.

Umożliwienie grodzenia nieruchomości w postaci ogrodzeń pełnych i murów o wskazywanych parametrach skutkowałoby powstawaniem przegród przestrzennych o formie, wysokości i rozwiązań materiałowych niestosowanych w zabudowie mieszkaniowej. Grodzenie terenów w zaproponowany sposób mogłoby spowodować izolację przestrzeni i prowadzić do powstania obiektów dysharmonizujących i zakłócających ład przestrzenny osiedla.

Ponadto ogrodzenia sytuowane są zasadniczo w linii rozgraniczającej drogi, na granicy własnej działki. Stąd posadowienie ogrodzenia należy dostosować do rzędnej zrealizowanej drogi.

Ad. pkt 27

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada możliwość obsługi komunikacyjnej terenu 2.2MN,U z wszystkich otaczających dróg publicznych nie precyzując lokalizacji zjazdów. Określenie szczegółowych zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek należy do zarządcy drogi, który w świetle ustawy o drogach publicznych wydaje zezwolenia na zjazd dla danej inwestycji.

Ad. pkt 28

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu art. 15 ust. 2 pkt 6 nakłada obowiązek ustalenia w planie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do działki budowlanej. W związku z tym w projekcie planu zawarto taki wymóg ustalając, w zależności od funkcji i położenia, minimalne tereny biologicznie czynne. W przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jest to większy procent, a zabudowy usługowej mniejszy. Jednym z podstawowych elementów planowania jest zasada zrównoważonego rozwoju, której celem jest zaspokojenie potrzeb społeczności przy jednoczesnym zachowaniu znaczenia środowiska przyrodniczego. Dlatego też nie uwzględnia się uwagi dotyczącej odstąpienia od ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na tym terenie.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej, bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść około (+) 766 322 zł. Dane przyjęto na podstawie "Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej".

Lista nieuwzględnionych uwag:

- 1) niezgodności projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” w zakresie nieprzeznaczenia terenów 1U,IT i 2.1MN,U pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności;
- 2) przeznaczenia terenu 1U,IT pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności lub zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) likwidacji ustalenia stawki w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) na terenie 2.2MN,U;

- 4)** zmiany ustaleń dotyczących stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 30% na 10%;
- 5)** rezygnacji z przeznaczenia równorzędnego pod usługi i infrastrukturę techniczną na terenie 1U,IT (w tym na działce nr 1684/18) na rzecz jedynie usług z dopuszczeniem możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 6)** likwidacji ustaleń dotyczących stref technicznych wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej;
- 7)** zwiększenia, na działce nr 1479 na terenie 3.1MN,U (obecnie 2.1MN,U) maksymalnej wysokości budynków do 11 m - w przypadku zabudowy z dachami płaskimi oraz maksymalnej wysokości budynków do 11,5 m lub do 12 m - w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi;
- 8)** obniżenia maksymalnej wysokości budynków z 11 m na 8 m na terenach 2.1MN,U i 2.2MN,U;
- 9)** zmniejszenia maksymalnej powierzchni zabudowy z 35% na 24% powierzchni działki budowlanej na terenach 2.1MN,U i 2.2MN,U;
- 10)** usunięcia ustalenia dopuszczającego lokalizację budynków po granicy działki lub dopuszczenia tego ustalenia tylko za zgodą sąsiada;
- 11)** braku odpowiednich odniesień i wyjaśnień dotyczących pojęć przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na terenach 1U,IT, 2.1MN,U, 2.2MN,U;
- 12)** braku odniesienia w tekście planu do pojęcia schematu infrastruktury technicznej, zdefiniowanego w § 3 ust. 1 pkt 19 (obecnie pkt 18);
- 13)** dopuszczenia na obszarze opracowania lokalizacji warsztatów samochodowych, niezgodnie z definicją zabudowy usługowej zawartą w § 3 ust. 1 pkt 25 (obecnie pkt 24) oraz zakazem lokalizacji tych obiektów zawartym w § 17 ust. 1 lit a i b;
- 14)** określenia na terenach 1U,IT, 2.1MN,U i 2.2MN,U parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania niezgodnie z poprzednią wersją projektu oraz analizą urbanistyczną z 2018 r.;
- 15)** braku informacji w § 33 ust. 2 o możliwości lokalizacji funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 16)** rezygnacji z oznaczenia wydzielienia wewnętrznego „B” na terenie 1U,IT i zakwalifikowanie tego terenu w całości jak w wydzieleniu wewnętrznym „A” oraz likwidacji oznaczenia jako tereny okresowo podmokłe;
- 17)** zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania na terenie 1U,IT w wydzieleniu wewnętrznym „B” poprzez zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 3,5, maksymalnej powierzchni zabudowy do 70 %, maksymalnej wysokości budynków do 16,0 m oraz zmniejszenie terenu biologicznie czynnego na minimum 10 - 15%;
- 18)** zmiany przebiegu linii zabudowy na terenie 1U,IT poprzez zmniejszenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej Al. Jana Pawła II do 10,0 m oraz utrzymania projektowanej linii zabudowy w odległości 5,0 m na całym odcinku wzdłuż Al. Konstytucji 3 Maja;
- 19)** dopuszczenia na terenie 1U,IT w wydzieleniu wewnętrznym „B” i terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12 lokalizacji obiektów budowlanych: stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, komisów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich, usług pogrzebowych, wyrobu trumien, nagrobków, magazynowania, bazy i składów;
- 20)** dopuszczenia możliwości lokalizacji na terenie 1U,IT urządzeń reklamowych w formie telebimu ze zmienną ekspozycją obrazu oraz tablic reklamowych o wysokości do 7 m i 3 m, szerokości do 6 m, z możliwością montażu na ścianie frontowej i dachu budynku;
- 21)** rezygnacji z oznaczenia części terenu 2.2MN,U jako wydzielienia wewnętrznego „B” (obecnie wydzielenie „E”) oraz tereny okresowo podmokłe oraz wykreślenia szczegółowych ustaleń dotyczących możliwości jego zagospodarowania (§ 33 ust. 5 pkt 1 i 2);
- 22)** zmiany parametrów i wskaźników dotyczących zabudowy na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8, 1526/12 i 1528/3 poprzez zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 3,5, maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach 45% - 70 %, maksymalnej wysokości budynków do 14,0 m w przypadku zabudowy z dachami płaskimi oraz zmniejszenie terenu biologicznie czynnego na minimum 10% - 15%;

- 23)** dopuszczenia możliwości lokalizacji na terenie 2.2MN,U, na działkach nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12, zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej;
- 24)** zmiany maksymalnej wysokości ogrodzeń z 1,6 m na 2,8 m od poziomu terenu, na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12;
- 25)** dopuszczenia możliwości stosowania ogrodzeń pełnych i murów od strony drogi 5KD-D w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie 2.2MN,U, w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) działki nr 1526/8 i 1526/12;
- 26)** wykreślenia ustaleń dotyczących sytuowania pylonów reklamowych w § 7 ust. 6 pkt 3b oraz dopuszczenia lokalizacji pylonów reklamowych na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”);
- 27)** doprecyzowania zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej terenu 2.2MN,U, w wydzieleniu wewnętrznym „B” (obecnie wydzielenie „E”) działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8, 1526/12 poprzez wskazanie obsługi komunikacyjnej z dróg 5KD-D i 4KD-D;
- 28)** wykreślenia ustaleń dotyczących określenia minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „C”.