

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) - etap I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) - etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 21,27 ha położony pomiędzy doliną rzeki Białej i Aleją Jana Pawła II w Białymstoku.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – 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, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;
- 4) **załącznik Nr 4** – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsiónek, świetlik);
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 5) **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;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach, różnych zasadach zagospodarowania;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.

- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 10) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) **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;
- 14) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej określony na rysunku planu;
- 15) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 17) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej, tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 18) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 19) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni o dużym potencjale biotycznym, w tym m.in. zadrzewienia, nieużytki, których kształtowanie zagospodarowania powinno polegać na zachowaniu i adaptacji istniejących zadrzewień i roślinności naturalnej, utrzymaniu swobodnego przepływu wód oraz przeciwdziałanie zniekształcaniu rzeźby terenu i zmiany stosunków wodnych;
- 20) **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;
- 21) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;

- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 8 i 9, z odstępstwem dla następujących wyjątków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - f) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - g) parterowych portierni o powierzchni nieprzekraczającej 25 m² i maksymalnej wysokości 4 m lokalizowanych przy wjazdach na określony teren;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych oraz innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, a także oznaczenia budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologicznego oraz drzew wartościowych wskazanych do zachowania.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 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) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **US** – usługi sportu i rekreacji;
- 4) **ZN** - zieleń naturalna;
- 5) **ZP** – zieleń urządzona;
- 6) **KD** – drogi publiczne;
- 7) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 8) **KX** – parking.

2. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

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

- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu wraz z zagospodarowaniem terenu, z możliwością remontu, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zgodny z przeznaczeniem określonym ustaleniami planu;
- 2) funkcję usługową w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych);

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach bieli, brązu, 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 - z zastrzeżeniem pkt 2,

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

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami ust. 2,

d) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty oraz innych form opieki nad dziećmi;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków ustala się:

1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;

2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednoczenia:

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

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

3. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach budynków – z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 3 lit. c.

§ 8. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

§ 9. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony dróg publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników;
- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

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

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu

§ 10. 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych),
- 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 13;
- 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 zieleni w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. klonów, lip, dębów, kasztanowców i jesionów, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ustala się:
 - a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

3. W zakresie kształtowania terenów zieleni naturalnej, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie i adaptację istniejących zadrzewień i roślinności naturalnej;
 - b) utrzymanie swobodnego przepływu wód;
- 2) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

4. W zakresie kształtowania terenów zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem ust. 2:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
 - b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - istniejące i projektowane ciągi pieszce oraz przyległe przestrzenie publiczne,
 - standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
 - c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
 - b) terenowych urządzeń sportowych,
 - c) obiektów małej architektury i oświetlenia,

- d) dróg rowerowych i pieszych,
- e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
- f) miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków,
- g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- h) obsługi komunikacji,
- i) stojaków na rowery,
- j) nawierzchni utwardzonych przepuszczających wodę opadową.

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

§ 12. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem **MW,U** i **MW,U,ZP** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **MW,ZP,KX** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **ZN** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 2) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty - zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków położone przy Alei Jana Pawła II 57, oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) budynek fabryczny J. Flakiera, ob. budynek Fabryki Nibe-Biawar, czas powstania: początek XX w.;
- 2) budynek fabryczny J. Flakiera, ob. budynek magazynowy i produkcyjny Fabryki Nibe-Biawar, czas powstania: początek XX w.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zachowanie:
 - a) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
 - b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie do pierwotnego kształtu,
 - c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
 - d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu,
 - b) rozbudowę budynków zgodnie z ustaleniami § 41:
 - z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem,
 - z zastosowaniem przeziernego, szklanego łącznika pomiędzy istniejącym budynkiem a nową rozbudowaną jego częścią;
- 3) zakazuje się:
 - a) nadbudowy budynków,
 - b) docieplania budynków z zewnątrz,

c) lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na połaciach dachów oznaczonych na rysunku planu cyframi: 1-2-3 oraz 4-5-6.

3. W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

§ 14. 1. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne, Białystok - stanowisko nr 48 AZP 37-86/31 - wczesne średniowiecze, XVI w. - XIX w., zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem **6MW,ZP,KX** w wydzieleniu wewnętrznym „ZP1”, którego orientacyjną granicę oznaczono na rysunku planu.

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

§ 15. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oraz droga wewnętrzna;
- 2) teren **7US**;

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia,
 - c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) wiat przystanków autobusowych i kiosków (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
 - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu rowerowego, strefy płatnego parkowania i stacji ładowania samochodów elektrycznych,
 - g) stojaków na rowery;
- 3) zakazuje się:
 - a) budowy budynków,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 zostały określone w § 40.

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.

§ 17. 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

- § 18.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.
 3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.
 4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

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

§ 19. 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji:

- a) warsztatów kamieniarskich;
 - b) usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielarni zwłok;
 - c) garaży typu „blaszak”;
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt 2;
- 2) gospodarowania odpadami tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **4MW,U**, **5MW,U,ZP**, **6MW,ZP,KX** i **8MW,U** zakazuje się lokalizacji:

1) obiektów obsługi komunikacji:

- a) stacji paliw płynnych i gazowych,
 - b) stacji obsługi pojazdów, lakierni, myjni,
 - c) warsztatów: samochodowych, mechanicznych, wulkanizacyjnych i naprawczych;
- 2) warsztatów stolarskich i ślusarskich.

§ 20. 1. Ustala się następujące strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o następujących szerokościach:

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

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

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

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

§ 21. 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:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - 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) korzystanie z awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dościa od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Witosa (poza granicami planu), ul. Studziennej (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności min. 300 m, zlokalizowane przy ul. H. Kołłątaja 26 (poza granicami planu), ul. Swobodnej 62 (poza granicami planu), ul. Dworskiej 9 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności - Aleją Jana Pawła II;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Nie ustala się tras przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi.

§ 22. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) **1KD-G** (Aleja Jana Pawła II), **2KD-Z** (ul. Generała Władysława Sikorskiego), **3KD-D** (ul. Wysoki Stoczek) - przeznaczają się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **4KDW** - przeznaczają się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego **1KD-G** i **2KD-Z**;
- 2) ulicę układu obsługującego - **3KD-D**;
- 3) drogę wewnętrzną - **4KDW**.

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

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

- 1) publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) **1KD-G** – ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa oraz część terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „A” – zagospodarowanie z uwzględnieniem ust. 6,
 - b) **2KD-Z** – ulica zbiorcza o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,
 - c) **3KD-D** – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu;
- 2) wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

a) **4KDW** – droga wewnętrzna.

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

6. Ustala się zagospodarowanie terenu **1KD-G** w sposób umożliwiający lokalizację schodów i pochylni w rejonie wejścia do budynku dawnej komory celnej przy ul. Jana Pawła II 62 (zlokalizowanego poza granicami planu), w powiązaniu z istniejącym zagospodarowaniem pasa drogowego.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem - planu 0 % (słownie: zero procent).

§ 24. 1. Ustala się, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych);
- 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) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - e) szkoły, przedszkola, żłobki – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - f) opieka zdrowotna – 3 miejsca postojowe na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc postojowych, 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

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

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

e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, z uwzględnieniem wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, objętych 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.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,

b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ulicach: **1KD-G** - Al. Jana Pawła II, **3KD-D** - Wysoki Stoczek oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskiego kolektora sanitarnego zlokalizowanego wzdłuż rzeki Białej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

a) grunt, przy wykorzystaniu systemu retencji wody, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 13,

b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do istniejącej i projektowanej ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: **1KD-G** - Al. Jana Pawła II, **2KD-Z** - Gen. W. Sikorskiego, **3KD-D** - Wysoki Stoczek oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

a) przetwarzania energii elektrycznej,

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

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulic **1KD-G** - Al. Jana Pawła II i **2KD-Z** - Gen. W. Sikorskiego oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

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

3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nadziemnych zbiorników paliw gazowych i płynnych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach **1KD-G** - Al. Jana Pawła II i **2KD-Z** - Gen. W. Sikorskiego oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

- a) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
- b) stosowanie gazów opałowych z uwzględnieniem § 29 pkt 3.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną - z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-8 i RPZ-6 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) dostawę energii elektrycznej - z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych zlokalizowanych na terenie opracowania, stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV - za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV, wyprowadzonych z istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- d) dostawę energii elektrycznej - ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych - za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę, przeniesienie bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę liczby oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) zasilanie w energię elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – z zastrzeżeniem § 29 pkt 2.

§ 32. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:

- 1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież:

- 1) wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach),
- 2) umieszczanych na budynkach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - maksimum 40 %,

- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową - maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 3,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 %,

d) wysokość budynków - maksimum 17,0 m,

e) dachy:

- płaskie,

- w przypadku dobudowy lub rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

4. Dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację podziemną.

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

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZN** **przeznacza się pod zielen naturalną.**

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu, pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz retencyjną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się zagospodarowanie związane z realizacją celu publicznego.

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

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

1) ustala się:

a) zachowanie istniejącej zieleni naturalnej, uwzględniające kompleksy zieleni wysokiej,

b) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- z wykorzystaniem roślin zgodnych z warunkami siedliskowymi,

- 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 13;

c) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 80 %,

d) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego - „A”:

- urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- ciągów pieszych i rowerowych wykonanych z naturalnych materiałów typu żwir, kamień, drewno,

b) lokalizację na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego - „B”:

- placów zabaw i miejsc rekreacji,
- terenowych urządzeń sportowych,
- obiektów małej architektury,
- ciągów pieszych i rowerowych wykonanych z naturalnych materiałów typu żwir, kamień, drewno,
- urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- nawierzchni utwardzonych przepuszczających wodę opadową,
- stojaków na rowery;

c) wycinkę ze względu na konieczność realizacji inwestycji określonej w ust. 5, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

3) zakazuje się:

a) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, za wyjątkiem realizacji inwestycji, o których mowa w pkt. 2,

b) lokalizacji budynków.

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

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MW,U,ZP przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową oraz zielenią urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „ZP” ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną.

4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

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

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %, przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego:

- „A” – od 0 do 6,5,
- „B” i „C” – od 0 do 4,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 %, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1 lit. b, przy czym na części terenu wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - minimum 20 %,

d) wysokość budynków na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego:

- „A” – maksimum 30,0 m,
- „B” – maksimum 23,0 m,
- „C” – maksimum 17,0 m,

e) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

f) miejsca postojowe zgodnie z § 24;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

5. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „ZP”:

1) ustala się:

a) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- uwzględniające istniejące naturalne kompleksy zieleni wysokiej,

- w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z wykorzystaniem roślin zgodnych z warunkami siedliskowymi,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60 %;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) placów zabaw i miejsc rekreacji,

b) terenowych urządzeń sportowych,

c) obiektów małej architektury,

d) dróg rowerowych i pieszych,

e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) obsługi komunikacji,

g) stojaków na rowery;

3) zakazuje się:

a) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, za wyjątkiem realizacji inwestycji, o których mowa w pkt. 2,

b) lokalizacji budynków,

c) kondygnacji podziemnych.

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).

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW,U przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II. 3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

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

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,

b) intensywność zabudowy od 0 do 5,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - minimum 15 %,

- dla pozostałej zabudowy - minimum 25 %,

d) wysokość budynków – maksimum 30,0 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 24;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

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

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5MW,U,ZP przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową oraz zielenią urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „ZP” ustala się zagospodarowanie zielenią urządzonej.

4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

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

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 5,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25 %, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1 lit. b:
- d) wysokość budynków na częściach terenu oznaczonych symbolami:
 - „A” – maksimum 30,0 m,
 - „B” – maksimum 23,0 m,
 - „C” – maksimum 17,0 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca postojowe – zgodnie z § 24;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

5. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „ZP”:

1) ustala się:

a) kształtowanie zagospodarowania zieleni:

- uwzględniające istniejące naturalne kompleksy zieleni wysokiej,
- w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych) z wykorzystaniem roślin zgodnych z warunkami siedliskowymi,

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60 %;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) terenowych urządzeń sportowych,
- c) obiektów małej architektury,
- d) dróg rowerowych i pieszych,
- e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) obsługi komunikacji,
- g) stojaków na rowery;

3) zakazuje się:

- a) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego, za wyjątkiem realizacji inwestycji, o których mowa w pkt. 2,
- b) lokalizacji budynków,
- c) kondygnacji podziemnych.

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).

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW,ZP,KX przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zielenią urządzonej oraz parkingi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym w odniesieniu do stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

3. Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolami „ZP1” i „ZP2” ustala się zagospodarowanie zielenią urządzonej.

4. Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolami „KX” ustala się lokalizację parkingów.

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

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

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 50 %,
- b) intensywność zabudowy – od 0 do 5,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25 %, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1 i ust. 7 pkt 1,
- d) wysokość budynków - maksimum 30,0 m,
- e) dachy – płaskie,
- f) miejsca postojowe - zgodnie z § 24;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

6. W zakresie zagospodarowania części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonych symbolami „ZP1” i „ZP2”

1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczoną symbolem:

- „ZP1” - minimum 80%,
- „ZP2” - minimum 60%;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
- b) terenowych urządzeń sportowych,
- c) obiektów małej architektury,
- d) dróg rowerowych i pieszych,
- e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) stojaków na rowery;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) kondygnacji podziemnych.

7. W zakresie zagospodarowania części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego oznaczonymi symbolem „KX”:

1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 %;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację:
 - miejsc postojowych,

- urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

b) zagospodarowanie zielenią urządzoną;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

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

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7US** **przeznacza się pod tereny usług sportu i rekreacji.**

2. Teren, o którym mowa w ust.1 stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

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) ustala się:

a) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 15 %;

b) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) terenowych urządzeń sportowych,

b) placów zabaw i miejsc rekreacji,

c) obiektów małej architektury,

d) dróg rowerowych i pieszych,

e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

f) stojaków na rowery;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - 0 % (słownie: zero procent).

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8MW,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

a) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - maksimum 50 %,

- dla pozostałej zabudowy - maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego:

- „A” – od 0 do 6,5,

- „B” - „D” – od 0 do 5,0,

c) powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1 lit. b:

- dla zabudowy o funkcji w całości usługowej - minimum 15%,

- dla pozostałej zabudowy - minimum 25 %,

d) wysokość budynków na części terenu wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego:

- „A” – maksimum 30,0 m,

- „B” – maksimum 23,0 m,
- „C” – maksimum 17,0 m,
- "D" - maksimum jak wysokość istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

e) dachy:

- płaskie,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,
- dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków – zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 1 lit. b,

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 24;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych.

4. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” ustala się lokalizowanie budynków:

1) w pasie o szerokości 20,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. Gen. W. Sikorskiego - o szerokości elewacji maksimum 30,0 m wzdłuż tej linii zabudowy;

2) w pasie o szerokości 30,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „F”:

a) o szerokości elewacji maksimum 20,0 m wzdłuż tej linii zabudowy,

b) prostopadle do linii zabudowy.

5. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „E” zakazuje się realizacji budynków.

6. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „F”:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zieleni w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych),

b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 60%;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) placów zabaw i miejsc rekreacji,

b) terenowych urządzeń sportowych,

c) obiektów małej architektury,

d) dróg rowerowych i pieszych,

e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) stojaków na rowery;

3) zakazuje się realizacji:

a) budynków,

b) kondygnacji podziemnych.

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

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 43. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Rady Miejskiej Białegostoku Nr XXXII/348/04 z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki 2 w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 199 poz. 2774).

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) - etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków z 17 m do 21 m (dotyczy działek nr 1661/20 i 1665, obręb 2);
- 2) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej Alei Jana Pawła II z 30 m do 20 m (dotyczy działek nr 1661/20 i 1665, obręb 2);
- 3) doprecyzowania ustaleń projektu planu dla wydzielenia wewnętrznego „B” (obecnie wydzielenie wewnętrzne "B" i "C") lub podziału terenu na strefy „A” i „ZP” (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 4) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej Alei Jana Pawła II z 30 m do 17 m (dotyczy działek nr 498/2 i 498/3, obręb 4);
- 5) doprecyzowania pojęcia „działka budowlana” oraz wprowadzenie zapisu: „wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą działki budowlanej i/lub terenu” (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 6) zwiększenia wysokości budynków w strefie „A” do 30 m, w strefie „B” (obecnie wydzielenie wewnętrzne "B" i "C") do 30 m lub 23 m (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 7) zmniejszenia wielkości powierzchni biologicznie czynnej do 15% dla zabudowy usługowej i z 30% do 25% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 8) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 60% dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz do 50% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 9) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 10) wprowadzenia definicji wskaźnika intensywności zabudowy poprzez wskazanie, że do jego określenia należy stosować powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 11) wprowadzenia do projektu planu powierzchni poszczególnych terenów (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 12) usunięcia „zasad rozrządu” jako oznaczenia graficznego stanowiącego ustalenie obowiązujące i wprowadzenia wymiarowania jako oznaczenia obowiązującego (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 13) przeznaczenia części działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną, a pozostałą część działki pod zielenią urządzoną lub naturalną (dotyczy działki nr 499/3, obręb 4);
- 14) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na terenie wydzielenia wewnętrznego „B” (obecnie wydzielenie wewnętrzne "B" i "C") z 17 m do 23 m (dotyczy działki nr geod. 499/5, obręb 4);
- 15) odstąpienia od przeznaczenia części działki na poszerzenie ulicy Wysoki Stoczek (dotyczy działki nr 499/5, obręb 4);
- 16) rezygnacji z wydzielenia wewnętrznego „ZP” i włączenie tych terenów pod lokalizację zabudowy (dotyczy działek nr 499/5 i 499/2, obręb 4);
- 17) zmiany przebiegu linii zabudowy poprzez poprowadzenie jej bliżej rzeki Białej, po granicy nieruchomości (dotyczy działek nr 499/5 i 499/2, obręb 4);

- 18) zmiany parametrów zabudowy z uwagi na potencjalne zacienianie działek (dotyczy działek nr 499/5, 499/3 i 499/2, obręb 4);
- 19) odstąpienia od możliwości lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych, placów zabaw, obiektów rekreacji na terenach doliny rzeki Białej;
- 20) ustalenia powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30% na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 21) rezygnacji z poszerzenia ul. Wysoki Stoczek i przeznaczenie istniejącej części ulicy pod drogę wewnętrzną;
- 22) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% do 60% dla zabudowy usługowej i z 30% do 50% dla pozostałej zabudowy (dotyczy działki nr 498/3, obręb 4);
- 23) zmniejszenia wielkości powierzchni biologicznie czynnej z 25% do 15% dla zabudowy w całości usługowej oraz z 30% do 25% dla zabudowy mieszkaniowej (dotyczy działki nr 498/3, obręb 4);
- 24) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy z 4,0 do 8,0 (dotyczy działki nr 498/3, obręb 4);
- 25) odstąpienia od wprowadzenia zabudowy na terenach położonych w sąsiedztwie rzeki Białej, by zapobiec jej niszczeniu, pogorszeniu warunków środowiskowych, zmianom biologicznym, stosunków wodnych: zmiany poziomu wody w rzece, zmniejszeniu obszarów retencji wody, roślinności, zwiększeniu zanieczyszczenia powietrza, zmniejszeniu korytarzy powietrznych, zniekształceniu rzeźby terenu, wycinki drzew i roślinności;
- 26) rezygnacji z wprowadzenia zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Białej i dopuszczenia lokalizacji placów zabaw, miejsc rekreacji, terenowych urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, dróg rowerowych i pieszych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej i obsługi komunikacji;
- 27) przeznaczenia całego terenu 3MW,U,ZP pod zieleni urządzonej, bez możliwości zabudowy, lub zieleni naturalną;
- 28) rezygnacji z wprowadzenia zabudowy na terenie 5MW,U,ZP, która mogłaby spowodować zbyt duże zacienianie działek sąsiednich i degradację środowiska;
- 29) objęcia doliny rzeki Białej ochroną krajobrazu;
- 30) braku ustaleń planistycznych zabezpieczających lokalizację placów zabaw, miejsc rekreacji i urządzeń sportowych, dla istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 31) przeprowadzenia na terenie „ZP” inwentaryzacji istniejących drzew oraz wprowadzenia zapisów dotyczących ich ochrony;
- 32) przeprowadzenia ścieżki rowerowej w ul. Wysoki Stoczek;
- 33) przeznaczenia ul. Wysoki Stoczek pod drogę wewnętrzną wraz lokalizacją drogi rowerowej;
- 34) odstąpienia od możliwości lokalizacji ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki na terenie 2ZP (obecnie teren oznaczony 2ZN) i wydzielenia wewnętrznego „ZP” w ramach terenów 3MW,U,ZP i 5MW,U,ZP;
- 35) weryfikacji faktycznego stanu środowiska naturalnego jak i przyjętych rozwiązań w Prognozie oddziaływania na środowisko;
- 36) zmiana przeznaczenia terenu z zieleni naturalnej (ZN) na zieleni urządzonej (ZP) jako wydzielenie wewnętrzne terenu 3MW,U,ZP lub wprowadzenie zapisów umożliwiających bilansowanie terenów biologicznie czynnego na 2ZN dla terenu 3MW,U,ZP (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 37) odstąpienie od budowy ciągu pieszo-rowerowego (dotyczy działek nr 498/1 i 499/1, obręb 4);
- 38) odstąpienie od ustalenia dopuszczenia zagospodarowania związanego z realizacją celu publicznego (dotyczy działek nr 498/1 i 499/1, obręb 4);
- 39) usytuowanie możliwości wjazdu od Al. Jana Pawła II (dotyczy działki nr 499/1, obręb 4).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2022 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) - etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2022 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek), przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/322/16 Rady Miasta Białystok z dnia 25 kwietnia 2016 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 "Plany miejscowe w trakcie sporządzania" 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.

W trakcie prowadzonej procedury planistycznej zostały złożone wnioski w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy kolidujące z zapisami projektu planu, w związku z czym projekt planu został podzielony na etapy. Procedowany projekt planu jako etap I, obejmuje obszar o powierzchni około 21,27 ha w większości położony na południe od Alei Jana Pawła II, sięgający do doliny rzeki Białej, na którym dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowo-produkcyjna.

Na niewielkiej części (pas drogowy Alei Jana Pawła II) przedmiotowego obszaru - etapu I obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki 2 w Białymstoku uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku Nr XXXII/348/04 z dnia 29 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 199 poz. 2774). Fragment ww. obszaru przeznaczony jest w ww. planie pod drogę publiczną.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności ochrony terenów doliny rzeki Białej, określenia parametrów zabudowy i sposobu jej kształtowania. Konieczne było uwzględnienie budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie dopuszczalnego zakresu ich przekształceń.

Na przedmiotowym obszarze przewiduje się umożliwienie kontynuacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz zieleni w sposób spójny z istniejącym zagospodarowaniem osiedla jak i sąsiednimi terenami doliny rzeki Białej. W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, które są dostosowane do istniejącej zabudowy, w tym stanowiące formę ochrony obiektów zabytkowych jak i doliny rzeki Białej. Zostało zastosowane stopniowanie wysokości zabudowy w kierunku rzeki. Zabudowa została wkomponowana w otoczenie, nie zakłócając przy tym naturalnego ukształtowania tego terenu, który jest miejscem eksponowanym od strony doliny. Wysokość zabudowy na tym obszarze kształtuje się od 17 do 30 m. Wydzielony został obszar istniejącego boiska jako teren ogólnodostępnych usług sportu. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów zieleni naturalnej i urządzonej dostosowano m.in. do istniejących uwarunkowań przyrodniczych, sąsiedztwa doliny rzeki Białej jak i zapisów zawartych w obowiązującym planie miejscowym dotyczącym terenów zieleni. Określono zasady ich zagospodarowania, m.in. wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w docelowe zagospodarowanie oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Tereny zieleni zostały wyłączone spod zabudowy. Ponadto istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku planu. Wyznaczono również obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów i powiązania z układem komunikacyjnym miasta.

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, zielen naturalną oraz usług i sportu ustalono na 0% z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako **3MW - zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz 3ZN - zielen naturalna**. Funkcja podstawowa w obszarach zabudowy MW to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające w obszarach zabudowy MW to m.in.: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej. Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze MW to kształtowanie

zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m.in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia), a także zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej. Dla terenów zieleni naturalnej ZN funkcje podstawowe to tereny zieleni o dużym potencjale biotycznym, w tym m.in. zadrzewienia, łąki, nieużytki, wody powierzchniowe, funkcje uzupełniające to obiekty (z wyłączeniem budynków) i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna, zaś kierunki kształtowania zagospodarowania to utrzymanie swobodnego przepływu wód, kształtowanie zagospodarowania w kierunku zachowania i adaptacji zieleni nadwodnej, istniejących zadrzewień i roślinności naturalnej, obejmowanie ochroną prawną obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, możliwość kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego (w tym np. ścieżek, kładek, pomostów i innych obiektów małej architektury) oraz urządzeń wodnych, przeciwdziałanie zniekształcaniu rzeźby terenu i stosunków wodnych.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W opracowaniu 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 projektem planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu 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.

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

Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do I etapu projektu planu wpłynęło 10 wniosków od osób prywatnych i firmy oraz 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia. Uwzględniono 5 wniosków i nie uwzględniono 4 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku nr 979/18/21 z dnia 23 lutego 2018 r. oraz nr 887/21 z dnia 8 listopada 2021 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy w dniach od 4 do 24 marca 2022 r. W przewidzianym ustawowo terminie (do 27 kwietnia 2022 r.) wpłynęło 8 pism zawierających 42 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 488/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30 maja 2022 r. i zmienionym Zarządzeniem Nr 1116/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 04 października 2022 r. Nie uwzględniono 36 uwag, uwzględniono 6 uwag. W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia i wyłożenie do publicznego wglądu. Po raz drugi wyłożono plan do publicznego wglądu w dniach od 8 do 28 lipca 2022 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 11 lipca 2022 r.) wpłynęły 4 pisma zawierające 21 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1042/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 9 września 2022 r. Nie uwzględniono 7 uwag, 14 uwag zostało uznanych za bezprzedmiotowe.

Ostatecznie po dwukrotnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, 6 uwag zostało uwzględnionych, 39 nieuwzględnionych i 9 bezprzedmiotowych.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag - numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.

Ad. pkt 1 Wnioskowana nieruchomość położona jest pomiędzy ulicą Alei Jana Pawła II a doliną rzeki Białej, zabudowana jest budynkiem usługowym i mieszkalnym jednorodzinny o wysokości do 9 metrów. W najbliższym sąsiedztwie w odległości ok. 130 m, zlokalizowane są budynki o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych, a po drugiej stronie Alei Jana Pawła II, w odległości ok. 170 m budynki 7 - 9 kondygnacyjne. Znaczne oddalenie istniejących obiektów nie może być traktowane jako czynnik decydujący o wysokości zabudowy na tym terenie. Ponadto, obiekty te wybudowane zostały w oparciu o wydane decyzje administracyjne. Postępowanie w sprawie wydawania decyzji o warunkach zabudowy (a tym samym i ustalanie parametrów i wskaźników zabudowy) odbywa się na podstawie innych przepisów niż procedura sporządzania planów miejscowych. Kształtowanie zabudowy na poszczególnych terenach w planie nie może być uzależnione jedynie od wydanych w sąsiedztwie decyzji. Wpływ na parametry i wskaźniki zabudowy dla poszczególnych terenów mają m.in. uwarunkowania ekofizjograficzne ukształtowanie terenu, położenie w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Białej, drogi publicznej o wysokiej klasie technicznej - Alei Jana Pawła II, a także wydane decyzje administracyjne. Na przedmiotowej działce nowe obiekty położone będą na skraju zespołu zabudowy, bezpośrednio w sąsiedztwie doliny i dlatego też zostało zastosowane stopniowanie wysokości zabudowy w kierunku rzeki. Zabudowa w projekcie została wkomponowana w otoczenie, nie zakłócając przy tym naturalnego ukształtowania tego terenu, które jest miejscem eksponowanym od strony doliny. Budynki o wnioskowanej maksymalnej wysokości 21 m usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie doliny Białej nie spełniają ww. wymogów zasad urbanistycznych. Pozostawienie na tym terenie zabudowy o wysokości maksymalnej 17 m (5 kondygnacji nadziemnych) było rozwiązaniem optymalnym. Zatem nie było zasadne zwiększenie wnioskowanej maksymalnej zabudowy z 17 m na 21 m.

Ad. pkt 2 i 4 Aleja Jana Pawła II jest jedną z ważniejszych ulic podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta. Jako droga wojewódzka o klasie technicznej G-główniej ma za zadanie sprawne poprowadzenie ruchu z kierunku zachodniego do centrum miasta. Stanowi główne powiązanie z projektowaną zachodnią obwodnicą miasta Białegostoku (droga krajowa S19 i 65). Mając na uwadze coraz większą liczbę zarejestrowanych samochodów, a w konsekwencji wzrost wskaźnika motoryzacji w mieście, należy zakładać, że ruch samochodowy na ul. Jana Pawła II będzie miał tendencję wzrostową. Nieprzekraczalną linię dla zabudowy mieszkaniowej od strony ulicy Jana Pawła II wyznaczono biorąc pod uwagę jej funkcję w całym układzie drogowo-ulicznym miasta, a także poziom hałasu w środowisku. Poziom hałasu oznaczony jest na aktualnej mapie akustycznej i jest wyznaczany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. 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 Program ochrony środowiska przed hałasem, jak i plany zagospodarowania przestrzennego 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 dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będących w zasięgu akustycznych oddziaływań istniejących źródeł hałasu – istniejącej drogi, ze względu na przekroczony poziom hałasu wskazany w ww. rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wykluczono lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości bliższej niż 30 metrów od linii rozgraniczającej Alei Jana Pawła II.

Ad. pkt 3 Zgodnie z § 36 ust. 4 projektu uchwały (na etapie pierwszego wyłożenia) dla terenu 3MW,U,ZP ustalono wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej dla obszaru wydzielenia „B” jako:

- a) powierzchnia zabudowy: „- dla pozostałej zabudowy - maksimum 30 %,”
- b) intensywność zabudowy „- od 0 do 4,0,”
- c) powierzchnia biologicznie czynna, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1 lit. b - dla pozostałej zabudowy - minimum 30 %,”
- d) wysokość budynków na części terenu wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego „- „B” – maksimum 17,0 m,”.

Ponadto, na przedmiotowej działce nowe obiekty położone będą na skraju zespołu zabudowy, bezpośrednio w sąsiedztwie doliny rzeki Białej i dlatego też został wprowadzony podział terenu na wydzielenia wewnętrzne wraz z zastosowaniem stopniowania wysokości i intensywności zabudowy zmniejszające się w kierunku rzeki.

W związku z powyższym nie było konieczności dalszego doprecyzowywania ww. ustaleń bądź podziału terenu na proponowane strefy „A” i „ZP”.

Ad. pkt 5 W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono:

a) w art. 2. pkt 12 - definicję działki budowlanej: „należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;”.

b) w art.15 ust. 2 pkt 6, iż: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (...)”

Zapisy ustawy planistycznej jasno określają, iż wskaźniki powinny odnosić się do powierzchni działki budowlanej. W związku z tym w § 36 ust. 4 pkt 1 uchwały zostały określone wskaźniki i parametry zabudowy w granicach działki budowlanej. W myśl § 137 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej: „w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.”. Ponadto, z orzecznictwa sądów w powyższym zakresie można przytoczyć fragment wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 7 grudnia 2006 r. II SA/Go 471/06: „Zgodnie - z § 137 w związku z § 143 rozporządzenia z 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. Nr 100, poz. 908) - w uchwale nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń. Naruszenie tego zakazu i wprowadzenie do uchwały przepisów ustawowych powoduje nieważność tych zapisów. Tym bardziej sprzeczne z prawem jest dokonywanie zmian w zapisach ustawowych i regulowanie niektórych kwestii w sposób odmienny niż w ustawie. Powszechnie obowiązujący porządek prawny narusza w stopniu istotnym nie tylko regulowanie przez gminę raz jeszcze tego co zostało już pomieszczone w źródle powszechnie obowiązującego prawa lecz także modyfikowanie przepisu ustawowego przez akt wykonawczy niższego rzędu, co możliwe jest tylko w granicach wyraźnie przewidzianego upoważnienia ustawowego.”.

Nie było zasadne zatem doprecyzowanie wnioskowanego pojęcia działki budowlanej ani używania go zamiennie z pojęciem „teren”. Jednocześnie należy zauważyć, iż w szczególnych wypadkach, gdy np. wniosek o pozwolenie na budowę obejmować będzie cały obszar jednostki urbanistycznej oznaczony w planie jako teren, wówczas możliwe jest uznanie terenu jako działki budowlanej.

Ad. pkt 6 Wnioskowana nieruchomość położona w kwartale pomiędzy ulicą Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek, zabudowana jest parterowym budynkiem usługowym i w bezpośrednim sąsiedztwie budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz doliny rzeki Białej. Po drugiej stronie ul. Wysoki Stoczek zlokalizowany jest parterowy budynek usługowy oraz zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od IV do IX kondygnacji nadziemnych (maksymalnie ok. 30 m wysokości) ze stopniowaniem wysokości zmniejszającej się w kierunku doliny rzeki. Obiekty te wybudowane zostały w oparciu o wydane decyzje administracyjne. Postępowanie w sprawie wydawania decyzji o warunkach zabudowy (a tym samym i ustalanie parametrów i wskaźników zabudowy) odbywa się na podstawie innych przepisów niż procedura sporządzania planów miejscowych. Wpływ na parametry i wskaźniki zabudowy określone w planie dla poszczególnych terenów mają m.in. uwarunkowania ekofizjograficzne, ukształtowanie terenu, położenie w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Białej oraz drogi publicznej o wysokiej klasie technicznej - Aleja Jana Pawła II, a także wydane decyzje administracyjne.

Wnioskowana zabudowa zlokalizowana będzie na skraju zespołu położonego pomiędzy obniżonym terenem doliny rzeki Białej a wyniesioną (w stosunku do doliny) drogą - Aleją Jana Pawła II. W celu zachowania zasad ładu przestrzennego, a także biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu, jego nachylenie w kierunku doliny, na przedmiotowym terenie zostało wprowadzone w projekcie planu stopniowanie wysokości zabudowy z jej obniżeniem w kierunku terenu doliny. Proponowana wysokość budynków od 23 m do 30 m zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie doliny Białej nie spełniałaby ww. wymogów ładu przestrzennego.

Jednak biorąc pod uwagę zasadność stopniowania wysokości zabudowy oraz fakt, iż na sąsiednim terenie wybudowany został nowy budynek o wysokości do 30 m (na podstawie decyzji o warunkach zabudowy) ponownie przeanalizowane zostały zarówno wysokości zabudowy na terenie 3MW,U,ZP jak i podział terenu na poszczególne wydzielania wewnętrzne. W związku z tym wprowadzony został nowy podział terenu na trzy (zamiast dwóch) obszary z możliwością realizacji budynków o maksymalnych wysokościach odpowiednio: 30,0 m, 23,0 m i 17,0

m. Zatem została podwyższona maksymalna wysokość budynków w narożniku ulic Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek z 23 m do 30 m ze stopniowaniem poprzez 23 m do 17 m w kierunku doliny rz. Białej w związku z powyższym złożona uwaga została częściowo uwzględniona.

Ad. pkt 7, 8, 9, 22, 23 i 24 Decydując się na realizację zabudowy, w tym mieszkaniowej wielorodzinnej, należy w ramach inwestycji zapewnić przyszłym mieszkańcom niezbędne standardy zamieszkania, m.in. poprzez odpowiednią powierzchnię terenu biologicznie czynnego jako miejsca wypoczynku dla dzieci, osób starszych oraz pozostałych mieszkańców.

Tereny biologicznie czynne w miastach przyczyniają się do zwiększenia powierzchni terenów zieleni, rozwoju małej retencji, ograniczenia efektów tzw. miejskich wysp ciepła, poprawy jakości powietrza, rozwoju bioróżnorodności oraz wsparcia procesów napowietrzania i wentylacji miasta. Należy podkreślić, że przestrzeń kształtowana jest nie tylko poprzez czynnik ekonomiczny. Jednym z podstawowych elementów planowania jest zasada zrównoważonego rozwoju, której celem jest zaspokojenie potrzeb społeczności przy jednoczesnym zachowaniu znaczenia środowiska przyrodniczego.

Biorąc pod uwagę powyższe nie było zasadne zmniejszenie minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego dla zabudowy usługowej na 15%. Również dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej nie było uzasadnienia na zmienienie ww. wskaźnika z 30% na 25% i został pozostawiony na poziomie 30%.

Na wnioskowanym obszarze wskaźnik dla budynków (w tym w trakcie realizacji) wynosi maksymalnie 50%. Ze względu na powyższe nie było możliwości zmiany dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej wskaźnika powierzchni zabudowy. Ponadto proponowany maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 50% byłby również wskaźnikiem powodującym nadmierną intensyfikację osiedla. Po ponownej analizie możliwe było jedynie jego zwiększenie z 30% do 40%.

W związku z wprowadzonymi zmianami zostały skorygowane też wskaźniki intensywności zabudowy uwzględniające nowe parametry inwestycji. W pierwotnej wersji wynosił od 0 do 4,0. Po zmianie wynosi od 0 do 5,0 przy czym na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” od 0 do 6,5. Wskaźniki nie zostały jednak zmienione w takim zakresie jak były składane uwagi, gdyż parametry wnioskowane nie zostały częściowo uwzględnione. Ponadto wnioskowana intensywność powodowałaby nadmierną intensyfikację tego terenu.

Biorąc pod uwagę zasady ładu przestrzennego, dostosowanie nowej zabudowy do otoczenia tj. położenie wnioskowanego terenu na obszarze przyległym do doliny rzeki Białej, ukształtowanie terenu obniżającego się od strony Alei Jana Pawła II w kierunku rzeki Białej jak i parametry zabudowy określone w wydanych decyzjach administracyjnych na sąsiednich terenach, w projekcie planu przyjęto optymalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania.

Ad. pkt 10 W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono w art. 15 definicję wskaźnika intensywności zabudowy - jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Należy zauważyć, że zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 na całkowitą powierzchnię zabudowy, składają się wszystkie kondygnacje budynków, które znajdują się na danej działce, tj.: powierzchnie naziemne (np. poddasze użytkowe), powierzchnie podziemne (np. piwnica), z wyłączeniem obiektów wychodzących poza kubaturę (np. balkon, schody zewnętrzne, szklarnia).

Biorąc pod uwagę powyższe oraz uzasadnienie z pkt. 5, nie było możliwości doprecyzowywania wskaźnika - intensywności zabudowy odnoszącego się do powierzchni całkowitej jedynie kondygnacji nadziemnych.

Ad. pkt 11 Nie było potrzeby wprowadzania do projektu planu dodatkowych danych określających powierzchnię terenów nie jest to wymagane przepisami prawa.

Ad. pkt 12 W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 ust. 2 pkt 10 określono, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Określone w planie zasady rozrządu spełniają ww. warunek. Zgodnie z definicją określoną w projekcie planu poprzez zasady rozrządu należy rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych). Zasada ta została wprowadzona by każdy gestor sieci, który będzie budował sieć musiał wykonać to w sposób umożliwiający realizację pełnej docelowej infrastruktury w drodze. Daje to możliwość uniknięcia realizacji sieci w sposób przypadkowy uniemożliwiający realizację pozostałej infrastruktury.

Zgodnie z § 4 pkt 2 projektu planu wymiarowanie należy traktować jako oznaczenie mające charakter informacyjny umożliwiające w przybliżeniu określenie danego parametru.

Ad. pkt 13 Przedmiotowy teren jest niezabudowany i położony w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Białej. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar wskazany we wniosku oznaczony został jako 3ZN - tereny zieleni naturalnej, wchodzący w skład podstawowego systemu przyrodniczego miasta. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą tworzą tereny zieleni o dużym potencjale biotycznym, w tym m.in. zadrzewienia, łąki, nieużytki, wody powierzchniowe oraz funkcje uzupełniające: obiekty (z wyłączeniem budynków) i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, inwestycje celu publicznego, komunikacja i infrastruktura techniczna. Kierunkami kształtowania zagospodarowania tych obszarów jest m.in. utrzymanie swobodnego przepływu wód, kształtowanie zagospodarowania w kierunku zachowania i adaptacji zieleni nadwodnej, istniejących zadrzewień i roślinności naturalnej, możliwość kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego (w tym np. ścieżek, kładek, pomostów i innych obiektów małej architektury) oraz urządzeń wodnych, przeciwdziałanie zniekształcaniu rzeźby terenu i stosunków wodnych. Są to tereny wyłączone spod zabudowy.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioskowana nieruchomość w projekcie planu przeznaczona została pod zielen naturalną i zielen urządzoną bez możliwości realizacji budynków, z fragmentem poszerzenia pod ulicę Wysoki Stoczek.

Ad. pkt 14 Teren wydzielenia wewnętrznego „B” projektu planu z pierwszego wyłożenia (obecnie oznaczony jako „C” oraz niewielki fragment jako „B”) położony w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Białej i ul. Wysoki Stoczek, zabudowany jest budynkami mieszkaniowymi jednorodziennymi i parterowym budynkiem usługowym. Po drugiej stronie ul. Wysoki Stoczek zlokalizowany jest zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od IV do IX kondygnacji nadziemnych (maksymalnie ok. 30 m wysokości) ze stopniowaniem wysokości zmniejszającej się w kierunku doliny rzeki. Obiekty te wybudowane zostały w oparciu o wydane decyzje administracyjne. Wpływ na parametry i wskaźniki zabudowy określone w planie dla poszczególnych terenów mają m. in. uwarunkowania ekofizjograficzne, ukształtowanie terenu, położenie w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Białej, a także wydane decyzje administracyjne. Wnioskowana zabudowa zlokalizowana będzie na skraju zespołu zabudowy położonego pomiędzy obniżonym terenem doliny rzeki Białej, a wyniesioną (w stosunku do doliny) drogą - Aleja Jana Pawła II. W celu zachowania zasady ładu przestrzennego, a także biorąc pod uwagę ukształtowanie terenu, jego nachylenie w kierunku doliny na wnioskowanym terenie, zostało wprowadzone w planie stopniowanie wysokości zabudowy z jej obniżeniem w kierunku terenu doliny. Wnioskowana wysokość budynków 23 m zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie doliny Białej na obszarze wydzielenia wewnętrznego „B” (obecnie oznaczony „C”) nie spełniałaby ww. wymogów ładu przestrzennego. Jednakże po analizie na niewielkiej części wnioskowanej działki umożliwiona została realizacja zabudowy o wysokości do 23 m.

Ad. pkt 15 i 21 Ulica Wysoki Stoczek posiada kategorię drogi publicznej. W związku z tym, iż będzie obsługiwać przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej należało poszerzyć ją do przyjętych w projekcie planu parametrów technicznych, które umożliwią w przyszłości prawidłową obsługę komunikacyjną nowych inwestycji. Przy realizacji kanalizacji ściekowej zabezpieczona będzie możliwość podłączenia istniejącego odprowadzenia ścieków sanitarnych do nowej sieci.

Ad. pkt 16 Teren położony w wydzieleniu wewnętrznym „ZP” na terenie 3MW,U,ZP zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” znajduje się na obszarze oznaczonym ZN - tereny zieleni naturalnej. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą jest teren zieleni o dużym potencjale biotycznym, w tym m.in. zadrzewienia, łąki, nieużytki, wody powierzchniowe oraz funkcje uzupełniające: obiekty (z wyłączeniem budynków) i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, edukacyjne, inwestycje celu publicznego, komunikacja i infrastruktura techniczna. Szczegółowa analiza funkcjonalno-przestrzenne obszaru opracowania wykazała, że fragment działek położony w wydzieleniu wewnętrznym „ZP” wchodzi w skład obszaru podstawowego systemu przyrodniczego miasta i wraz z sąsiadującymi terenami powinien stanowić nienaruszalny zasób terenów biologicznie czynnych, przy czym dla przedmiotowej działki istnieje możliwość jej wykorzystania jako teren biologicznie czynny dla zabudowy zlokalizowanej na pozostałej części działki. Lokalizacja budynków na tym terenie jest jednak wykluczona i byłoby

to niezgodne z ustaleniami Studium. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ad. pkt 17 Określona w projekcie planu linia zabudowy stanowi granicę pomiędzy terenami zieleni, na których nie powinna powstać zabudowa, a obszarami na których możliwa jest jej realizacja. Granica ta zgodna jest z wyznaczonym systemem korytarzy ekologicznych ujętych w Ekofizjografii Białegostoku, stanowiących strefę pomiędzy przestrzenią otwartą a silnie zainwestowaną, a także pokrywa się z granicą oddzielającą tereny oznaczone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” jako 3ZN - tereny zieleni naturalnej, wchodzący w skład podstawowego system przyrodniczy miasta od terenów przeznaczonych pod zabudowę 3MW.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

- art. 9 ust. 4 - ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych,
- art. 15 ust. 1 - prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium,
- art. 20 ust. 1 - plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Uzupełnienie uzasadnienia stanowi pkt 16.

Ad. pkt 18 Zabudowa może być realizowana jedynie w oparciu o projekt budowlany spełniający obowiązujące przepisy (w tym również Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), które w § 13 odnoszą się do zasady m. in. usytuowania budynków umożliwiające naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi jak i w § 60 do minimalnego czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych. Ustalenia projektu planu miejscowego dopuszczają realizację maksymalnej wysokości zabudowy do 30 m, przy czym niezależnie od ustaleń planu będzie musiała spełniać przewidziane standardy zamieszkania.

Ad. pkt 19, 34 i 37 W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. przedmiotowy obszar oznaczony został jako teren zieleni naturalnej, wchodzący w skład podstawowego system przyrodniczy miasta. Jego funkcją jest m. in. poprawa funkcjonowania środowiska przyrodniczego miasta, zachowanie powiązań w systemie przyrodniczym całego miasta oraz pełnienie funkcji estetycznych i wypoczynkowych. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą tworzą tereny zieleni o dużym potencjale biotycznym, w tym m.in. zadrzewienia, łąki, nieużytki, wody powierzchniowej oraz funkcje uzupełniające: obiekty (z wyłączeniem budynków) i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, inwestycje celu publicznego, komunikacja i infrastruktura techniczna. Kierunkami kształtowania zagospodarowania tych obszarów jest m.in. utrzymanie swobodnego przepływu wód, kształtowanie zagospodarowania w kierunku zachowania i adaptacji zieleni nadwodnej, istniejących zadrzewień i roślinności naturalnej, możliwość kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego (w tym np. ścieżek, kładek, pomostów i innych obiektów małej architektury) oraz urządzeń wodnych, przeciwdziałanie zniekształcaniu rzeźby terenu i stosunków wodnych. Zgodnie z zapisami dotyczącymi podstawowego systemu przyrodniczego należy również dążyć m.in. do kształtowania ciągłości funkcjonalno-przestrzennej terenów zieleni za pomocą ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych jak i rekreacyjno-wypoczynkowego udostępniania lasów i terenów dolin. Ponadto podstawowym kierunkiem zmian zakładanym w strukturze funkcjonalno-przestrzennej dotyczącej całego miasta oraz powiązań jednostek strukturalnych jest utworzenie przyrodniczej „zielonej osi” urbanistycznej w oparciu o przebieg doliny rzeki Białej oraz stopniowe kształtowanie w jej ramach ogólnomiejskich przestrzeni publicznych, a w szczególności parków i bulwarów na odcinku od skwerów Dojlidy do Alei Jana Pawła II. W tym przypadku ustalenia wskazujące na dopuszczenie lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego wprost wynika z ustaleń Studium. W Studium zatem określono na terenach podstawowego systemu przyrodniczego, w skład którego wchodzi ww. nieruchomości, konieczność realizacji terenów otwartych oraz ciągów pieszo-rowerowych. Wnioskowany teren jest też objęty formą ochrony przyrody.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu nie było zasadne całkowite wykluczenie możliwości ewentualnej lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego, w tym ścieżki rowerowej. Na obszarach zieleni dopuszczono możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej, która miała być uzupełnieniem i wzbogaceniem tej funkcji. Ewentualna realizacja drogi rowerowej, z uwzględnieniem poszanowania istniejących siedlisk w sposób zrównoważony może

przyczynić się do udostępnienia rekreacyjnego i edukacyjnego doliny rzeki Białej. Taka możliwość na niewielkich fragmentach nie powinna wpłynąć znacząco negatywnie na ten obszar.

Ad. pkt 20 Na obszarze przedmiotowego projektu planu na terenach przeznaczonych pod zabudowę, może powstać zróżnicowana zabudowa, do której należy stosować wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające przewidywane funkcje jak i położenie terenu. Niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika z konieczności uwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy na niektórych obszarach. Nie jest zatem zasadne by na całym obszarze opracowania wskazać ten sam minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

Ad. pkt 25 i 26 W projekcie planu tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Białej stanowią obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych, pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz retencyjną i powiązań ekologicznych z terenami poza obszarem opracowania i zostały przeznaczone pod zielen naturalną oraz wydzielania wewnętrzne „ZP” w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę. Pozostałą część terenów, które obecnie są zurbanizowane i zagospodarowane przeznaczono pod zabudowę z minimalną powierzchnią biologicznie czynną ustaloną w zależności od rodzaju funkcji. Wskazane przeznaczenie jest zgodne z zapisami Ekofizjografii Białegostoku oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”. Na terenach przeznaczonych pod zielen wskazano utrzymanie istniejących naturalnych kompleksów zieleni wysokiej i kształtowanie zagospodarowania z wykorzystaniem roślin zgodnych z warunkami siedliskowymi. Tereny wydzieleń wewnętrznych „ZP” zgodnie z ustaleniami szczegółowymi projektu planu zostały potraktowane jako strefa buforowa pomiędzy przestrzenią otwartą doliny a silnie zainwestowanymi przyległymi obszarami. Stanowią one mają obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełnić funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz retencyjną. Umożliwienie lokalizacji obiektów budowlanych (m.in. place zabaw, ciągi piesze) stanowi uzupełnienie i wzbogacenie tej funkcji, jedynie na niewielkich fragmentach tych obszarów. Zamysłem planistycznym jest ochrona zieleni przy zachowaniu dużego udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i dopuszczenie niewielkiej ingerencji inwestycyjnej. Należy też zauważyć, że niezależnie od wspomnianych ustaleń wszystkie drzewa podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Ponadto, utrzymano wolne od zabudowy przestrzenie przyrzeczne, zapewniając tym samym teren z dominującym procesem przewietrzania oraz regeneracji powietrza. To dolina głównie stanowi korytarz wentylacyjny między terenami zabudowanymi. Szeroka Aleja Jana Pawła II także stanowi teren z dominującym procesem przewietrzania miasta. W projekcie planu uwzględniono występujące zainwestowanie oraz przyszłe zagospodarowanie terenów m. in. na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Nie było uzasadnienia by w projekcie planu tereny o dogodnych warunkach do zabudowy stanowiące spójny element urbanistyczny z osiedlem mieszkaniowym przeznaczyć jako obszary jedynie pod zielen, bez możliwości realizacji budynków, szczególnie tam gdzie dokumenty wyższego rzędu umożliwiają ich zabudowę.

Ad. pkt 27 i 28 Przedmiotowe tereny w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. wskazane są jako obszary oznaczone symbolem 3MW – tereny zabudowy mieszkaniowe wysokiej intensywności. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia do wykluczenia zabudowy na tych terenach, szczególnie z uwagi, iż już obecnie są to tereny zurbanizowane. Tereny wchodzące w skład podstawowego systemu przyrodniczego miasta zostały również określone w ww. dokumencie jako 2ZN i wskazane w ramach terenów zieleni o dużym potencjale biotycznym, w tym m.in. zadrzewienia, łąki, nieużytki, wody powierzchniowej i są obszarami wykluczonymi z zabudowy. W związku z powyższym kierunki zagospodarowania określone w Studium znajdują odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego na tych terenach. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponadto każda zabudowa może być realizowana jedynie w oparciu o projekt budowlany spełniający obowiązujące przepisy (w tym również Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), które w § 13 odnoszą się do zasady m. in. usytuowania budynków umożliwiający naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi jak i w § 60 do minimalnego czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych. Ustalenia projektu planu miejscowego dopuszczające realizację różnej wysokości zabudowy, której kształtowanie podczas procesu inwestycyjnego, będzie musiało spełniać również przewidziane standardy zamieszkania.

Ad. pkt 29 Obejmowanie zasobów, tworów i składników przyrody formami ochrony przyrody odbywa się na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Jest to niezależna procedura od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planistyczne umożliwią przyszłe podjęcie działań względem ustanowienia nowej formy ochrony przyrody na przedmiotowym terenie.

Ad. pkt 30 Istniejące budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powstały na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę. Realizacja zabudowy, a tym samym projekt budowlany powinien spełniać obowiązujące przepisy, w tym również Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które w Rozdziale 8 określają dla zespołów budynków mieszkaniowych wielorodzinnych minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego jak i sposób lokalizacji placów zabaw. W tym okresie na przedmiotowym obszarze nie obowiązywały ustalenia planu miejscowego.

Ad. pkt 31 W Prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu, przedstawiono fragment mapy z Ekofizjografii Białegostoku pt. Przydatność terenu do funkcji użytkowych, na której ukazano „Grupy drzew wskazane do ochrony”. Oznaczenie to przedstawia zasięg starodrzewu (cennego w skali miasta wg autorów opracowania) wskazanego do utrzymania. Obserwacje w terenie odnośnie wyznaczenia pojedynczych drzew do szczególnej ochrony odbywały się wielokrotnie. W wyniku zabezpieczono zapisami planistycznymi nie tylko drzewa w rejonie Alei Jana Pawła II, ale też na terenie 8MW,U. Na terenach przeznaczonych pod zielen naturalną lub urządzonej w projekcie planu nie wyszczególniono pojedynczych drzew, ponieważ jest to teren o szczególnych warunkach w rejonie doliny Białej, na którym głównym założeniem jest objęcie ochroną zbiorowisk roślinnych zależnych od wysokiego poziomu wody gruntowej. Zamysłem planistycznym była i jest nadal ochrona wysokiej zieleni (zbiorowisk leśnych) przy zachowaniu dużego udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i niewielkiej ingerencji infrastrukturalnej. Należy zauważyć, że niezależnie od wspomnianych ustaleń wszystkie drzewa podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W związku z powyższym występujące skupiska drzew, zbiorowiska leśne są objęte ochroną planistyczną.

Ad. pkt 32 i 33 Ulica Wysoki Stoczek posiada kategorię drogi publicznej, dlatego też została przeznaczona pod drogę publiczną która będzie obsługiwać przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Zakładane parametry drogi w liniach rozgraniczających - 10 m jednak uniemożliwiają lokalizację ścieżki rowerowej jako odrębnie wydzielonej. W ulicach układu obsługującego o najniższych klasach technicznych, można wprowadzić strefy ruchu uspokojonego lub też strefy zamieszkania, które dopuszczają wspólne użytkowanie przekroju drogi przez ruch samochodowy i rowerowy, bez potrzeby wydzielania niezależnych dróg rowerowych. Wyżej wymienione strefy są elementem organizacji ruchu, który nie jest ustaleniem miejscowego planu. Strefy takie mogą zostać wprowadzone przez odpowiedniego zarządcę terenu.

Ad. pkt 35 Do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko analizowanego projektu planu wykorzystano m.in. opracowanie ekofizjograficzne, raporty z monitoringu w woj. podlaskim elementów środowiska (w tym powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, promieniowania elektromagnetycznego), inwentaryzacje faunistyczne, dokumenty planowania strategicznego zawierające cele i kierunki polityki w zakresie ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu, plany i programy w zakresie osiągnięcia i utrzymania dobrego stanu wód powierzchniowych, ochrony jakości wód podziemnych i racjonalizacji ich wykorzystania, ochrony przed powodzią, suszą i deficytem wody, dokumenty z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego dotyczące zasięgu omawianego obszaru oraz własne obserwacje w terenie.

Obszar ten nie stanowi dobrego siedliska dla gatunków zwierząt o dużych wymaganiach ekologicznych w związku z silnie zagospodarowywanym sąsiedztwem. Jednakże stanowi teren wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza granicami planu oraz pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz retencyjną. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu została pozytywnie zaopiniowana przez odpowiednie jednostki w zakresie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ad. pkt 36 Podczas pierwszego wyłożenie do publicznego wglądu złożono uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego jako zielen urządzonej pod zielen naturalną bez możliwości realizacji inwestycji na tym terenie. Przedmiotowy obszar ma charakter naturalny, jest niezabudowany i położony w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Białej. Przychylnono się do podnoszonych argumentów i w wyniku uwzględnienia tej uwagi w projekcie planu część obszaru, stanowiąca fragment wydzielony linią wydzielenia wewnętrznego terenów zieleni urządzonej (ZP), została przeznaczona na teren zieleni naturalnej (ZN) bez możliwości m.in. bilansowania wskaźnika biologicznie czynnego na tym obszarze.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. przedmiotowy obszar oznaczony został jako tereny zieleni naturalnej, wchodzące w skład podstawowego systemu przyrodniczego miasta. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą tworzą tereny zieleni o dużym potencjale biologicznym, w tym m.in. zadrzewienia, łąki, nieużytki, wody powierzchniowej oraz funkcje uzupełniające: obiekty (z wyłączeniem budynków) i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, inwestycje celu publicznego, komunikacja

i infrastruktura techniczna. Kierunkami kształtowania zagospodarowania tych obszarów jest m.in. utrzymanie swobodnego przepływu wód, kształtowanie zagospodarowania w kierunku zachowania i adaptacji zieleni nadwodnej, istniejących zadrzewień i roślinności naturalnej, możliwość kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego (w tym np. ścieżek, kładek, pomostów i innych obiektów małej architektury) oraz urządzeń wodnych, przeciwdziałanie zniekształcaniu rzeźby terenu i stosunków wodnych. Są to tereny wyłączone spod zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę konieczne jest zapewnienie odpowiedniego terenu biologicznie czynnego wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe, teren 2ZN w projekcie planu przeznaczony został pod zielen naturalną bez możliwości realizacji zabudowy i zieleni urządzonej jako terenu biologicznie czynnego dla sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ad. pkt 38 Celami publicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są m. in.:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg,

- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej,

- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

- budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;

- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;

- wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa.

Wnioskowane działki położone są na terenie zieleni naturalnej oznaczonej w projekcie planu jako 2ZN, stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu, pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz retencyjną przez który przebiega ogólnomiejski kolektor sanitarny ks1800 odprowadzający ścieki z zachodniej części miasta do oczyszczalni ścieków.

Biorąc pod uwagę powyższe nie było zatem możliwości wykluczenia realizacji celu publicznego na przedmiotowym terenie. Ustalenia planu nie przesądzają o konieczności realizacji takiego zamierzenia, a jedynie dopuszczają taką możliwość w przypadku konieczności przyjęcia niezbędnych rozwiązań.

Ad. pkt 39 W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się ogólne zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów. Szczegółowe rozwiązania z zakresu organizacji ruchu są rozstrzygane na etapie budowlanych projektów drogowych lub ich koncepcji.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

1) zmniejszenia wartości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla obszaru wydzielonego linią wydzielenia wewnętrznego „A”, „B” i „C” - z 30% do 10% oraz „ZP” - z 30% do 0% (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);

2) uwzględnienia istniejącego sposobu użytkowania i odstąpienia od zmiany przeznaczenia tych terenów (dotyczy obszaru wydzielenia wewnętrznego „ZP” w ramach terenu 3MW,U,ZP);

3) odstąpienia od ustalenia obszaru zieleni urządzonej stanowiącej faktyczny dojazd do sąsiednich nieruchomości (dotyczy działki nr 499/4, obręb 4);

4) braku oznaczenia dojazdu i wjazdu do nieruchomości (dotyczy działek nr 499/4 i 498/4, obręb 4);

5) braku wyjaśnienia przesunięcia linii wydzielenia wewnętrznego „A”, „B”, „C” na terenie 3MW,U,ZP;

6) braku zgodności projektu planu z Prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie wpływu zwiększonej zabudowy na retencyjność, swobodny przepływ rzek, ochronę biotopu (dotyczy działek nr 498/1, 499/1 i 498/4, obręb 4);

7) wykorzystania nieaktualnych map i badań z zakresu ochrony środowiska naturalnego w Prognozie oddziaływania na środowisko. Ponownego przeprowadzenia analiz w oparciu o aktualne dane dotyczące oddziaływania na środowisko (dotyczy działek nr 498/1, 499/1 i 498/4, obręb 4);

8) braku informacji w Prognozie oddziaływania na środowisko dotyczących istotnych badań krótko, średnio i długoterminowych oceniających wpływ już powstałej zieleni urządzonej jak i rozwiązań budowlanych na środowisko naturalne (dotyczy działek nr 498/1, 499/1 i 498/4, obręb 4);

9) braku informacji w Prognozie oddziaływania na środowisko dotyczących budowy ciągu pieszo-rowerowego (dotyczy działek nr 498/1 i 499/1, obręb 4);.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie dotyczyło wyłącznie zakresu wprowadzonych zmian. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe (zgodnie z ww. listą nr 1, 2, 3, 4 i 8) wpłynęły do drugiego wyłożenia i nie dotyczyły zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem wyłożenia. Jednakże ich treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane.

Przyjęto następującą argumentację uznania ww. uwag za bezprzedmiotowe:

Ad. pkt 1 W projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem 3MW,U,ZP ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent). Obowiązek ustalenia w planach miejscowych 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 obszarze miasta Białegostoku przyjęto zasadę, że dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się jednakową wartość stawki wynoszącą 30 %.

Ad. pkt 2 Zgodnie z § 6 projektu planu: „Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się: 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu wraz z zagospodarowaniem terenu, z możliwością remontu, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zgodny z przeznaczeniem określonym ustaleniami planu;”

Zatem zapisy projektu planu umożliwiają dalsze użytkowanie przedmiotowej nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Ad. pkt 3 Zgodnie z § 36 ust. 5 pkt 2 lit. f przedmiotowego planu w zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego oznaczonej symbolem „ZP” dopuszcza się lokalizację obsługi komunikacji. Zatem zapisy projektu planu umożliwiają na obszarze oznaczonym wydzieleniem wewnętrznym jako „ZP” realizację dojazdu, a tym samym utrzymanie i użytkowanie już istniejącego.

Ad. pkt 4 Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez “dostęp do drogi publicznej” – należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Nie ma potrzeby wydzielenia w tym przypadku wewnętrznych dojazdów (w tym na działce nr 499/4) do poszczególnych działek zwłaszcza, że nie posiadają one klasyfikacji gruntu „dr”. Ustalenia miejscowego planu nie znoszą regulacji prawnych co do ustanowionych służebności. Zgodnie z orzecnictwem sądowym, zapisy planu miejscowego nie mogą przesądzać o możliwości lokalizacji zjazdów. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub do użytkownika nieruchomości sąsiadującej z drogą. Warunkiem jest wcześniejsze uzyskanie w drodze decyzji administracyjnej zezwolenia, które wydaje odpowiedni zarządca drogi. W przypadku gdy ulica jest nieurządzona, podczas jej budowy, budowa zjazdu leży po stronie zarządcy drogi.

Ad. pkt 5 Zmiana przebiegu linii wydzielenia wewnętrznego na terenie 3MW,U,ZP wynika ze sposobu rozpatrzenia Zarządzeniem Nr 488/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30 maja 2022 r. uwag wniesionych

do projektu planu na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Ustalenia planów miejscowych nie zawierają treści dotyczących wyjaśnień sposobu rozpatrzenia uwag.

Ad. pkt 6 W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonuje się ustalenia przeznaczenia terenu, określa się sposób zagospodarowania, w tym m.in. kształtowania zabudowy, przyjmując zasadę zrównoważonego rozwoju jako podstawę działań. Zgodnie z zapisami ustawowymi rolą Prognozy oddziaływania na środowisko nie jest ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań planistycznych, a sprawdzenie czy w przyjętych rozwiązaniach zabezpieczony został we właściwy sposób interes środowiska przyrodniczego, w tym zdrowia i życia ludzi. Prognoza nie jest dokumentem rozstrzygającym o słuszności ewentualnego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, a jedynie przedstawia prawdopodobne skutki, jakie niesie za sobą realizacja ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska w ich wzajemnym powiązaniu. Zespół autorski prognozy pozostawał w stałym kontakcie z zespołem projektowym projektu planu i jego członkowie brali udział w konsultacjach, na których konkretyzowały się rozwiązania projektowe. W wyniku zastosowania takiej metody dla opracowania przyjęto rozwiązania przestrzenne, które pozwoliły na uniknięcie potencjalnych znaczących kolizji i konfliktów przestrzennych, doprowadzając do wyboru najbardziej pożądaných i optymalnych kierunków działań.

Ad. pkt 7 Zgodnie z art. 52. ust. 1 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 - informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu. Do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko analizowanego projektu planu wykorzystano m.in. opracowanie ekofizjograficzne, raporty z monitoringu w woj. podlaskim elementów środowiska (w tym powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, promieniowania elektromagnetycznego), inwentaryzacje faunistyczne, dokumenty planowania strategicznego zawierające cele i kierunki polityki w zakresie ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu, plany i programy w zakresie osiągnięcia i utrzymania dobrego stanu wód powierzchniowych, ochrony jakości wód podziemnych i racjonalizacji ich wykorzystania, ochrony przed powodzią, suszą i deficytem wody, dokumenty z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego dotyczące zasięgu omawianego obszaru oraz własne obserwacje w terenie. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i ww. ustawa nie przewidują konieczności sporządzania dodatkowych dokumentów, w tym wykonywania badań gruntu, stanu koryta rzeki na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

Ad. pkt 8 Zgodnie z ustawa 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 ocena skutków przewidywanych oddziaływań na poszczególne elementy środowiska została przedstawiona w pkt 9 tabela 2 Prognozy oddziaływania na środowisko. Prognoza wpływu ustaleń projektu planu na środowisko z samej swojej istoty zawiera oceny hipotetyczne, oparte bardziej na prawdopodobieństwie i zasadach logicznego wnioskowania niż konkretnych wyliczeniach dla realizowanych w przyszłości zamierzeń. Prognoza, analizując skutki najsilniej obciążające środowisko pełni rolę informacyjną i ostrzegawczą w stosunku do późniejszych etapów projektowania inwestycji, wskazując, jakie problemy z zakresu ochrony środowiska muszą być w ich trakcie brane pod uwagę i rozwiązywane, a także, czym może grozić brak odpowiednich rozwiązań. Zasygnalizowane możliwości wystąpienia zagrożeń w przyszłości, mogą nie wystąpić, lub mieć łagodniejszy charakter, o ile podejmie się odpowiednie działania zapobiegawcze na dalszych etapach projektowania planowanych przedsięwzięć.

Ad. pkt 9 W pkt. 10.1 Prognozy opisane są ustalenia projektu planu miejscowego ograniczające lub eliminujące negatywny wpływ na środowisko, w tym na zdrowie ludzi. Zawarte są też informacje dotyczące przeznaczenia oraz zagospodarowanie terenu 2ZN, w tym m.in dotyczące dopuszczenia realizacji: „ciągów pieszych i rowerowych wykonanych z naturalnych materiałów typu żwir, kamień, drewno”.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) - etap I, bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść (+) 15 998 218,84 zł -

dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) - etap I”. Zakłada się główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane będą z realizacją ulicy Wysoki Stoczek (budowa nawierzchni drogi i infrastruktury wraz z wykupem niezbędnego terenu).

Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków z 17 m do 21 m (dotyczy działek nr 1661/20 i 1665, obręb 2);
- 2) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej Alei Jana Pawła II z 30 m do 20 m (dotyczy działek nr 1661/20 i 1665, obręb 2);
- 3) doprecyzowania ustaleń projektu planu dla wydzielenia wewnętrznego „B” (obecnie wydzielenie wewnętrzne „B” i „C”) lub podziału terenu na strefy „A” i „ZP” (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 4) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej Alei Jana Pawła II z 30 m do 17 m (dotyczy działek nr 498/2 i 498/3, obręb 4);
- 5) doprecyzowania pojęcia „działka budowlana” oraz wprowadzenie zapisu: „wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą działki budowlanej i/lub terenu” (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 6) zwiększenia wysokości budynków w strefie „A” do 30 m, w strefie „B” (obecnie wydzielenie wewnętrzne „B” i „C”) do 30 m lub 23 m (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 7) zmniejszenia wielkości powierzchni biologicznie czynnej do 15% dla zabudowy usługowej i z 30% do 25% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 8) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 60% dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz do 50% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 9) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 10) wprowadzenia definicji wskaźnika intensywności zabudowy poprzez wskazanie, że do jego określenia należy stosować powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 11) wprowadzenia do projektu planu powierzchni poszczególnych terenów (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 12) usunięcia „zasad rozrządu” jako oznaczenia graficznego stanowiącego ustalenie obowiązujące i wprowadzenia wymiarowania jako oznaczenia obowiązującego (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 13) przeznaczenia części działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną, a pozostałą część działki pod zielenie urządzone lub naturalną (dotyczy działki nr 499/3, obręb 4);
- 14) zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na terenie wydzielenia wewnętrznego „B” (obecnie wydzielenie wewnętrzne „B” i „C”) z 17 m do 23 m (dotyczy działki nr geod. 499/5, obręb 4);
- 15) odstąpienia od przeznaczenia części działki na poszerzenie ulicy Wysoki Stoczek (dotyczy działki nr 499/5, obręb 4);
- 16) rezygnacji z wydzielenia wewnętrznego „ZP” i włączenie tych terenów pod lokalizację zabudowy (dotyczy działek nr 499/5 i 499/2, obręb 4);
- 17) zmiany przebiegu linii zabudowy poprzez poprowadzenie jej bliżej rzeki Białej, po granicy nieruchomości (dotyczy działek nr 499/5 i 499/2, obręb 4);
- 18) zmiany parametrów zabudowy z uwagi na potencjalne zacienianie działek (dotyczy działek nr 499/5, 499/3 i 499/2, obręb 4);
- 19) odstąpienia od możliwości lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych, placów zabaw, obiektów rekreacji na terenach doliny rzeki Białej;
- 20) ustalenia powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30% na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 21) rezygnacji z poszerzenia ul. Wysoki Stoczek i przeznaczenie istniejącej części ulicy pod drogę wewnętrzną;

- 22) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% do 60% dla zabudowy usługowej i z 30% do 50% dla pozostałej zabudowy (dotyczy działki nr 498/3, obręb 4);
- 23) zmniejszenia wielkości powierzchni biologicznie czynnej z 25% do 15% dla zabudowy w całości usługowej oraz z 30% do 25% dla zabudowy mieszkaniowej (dotyczy działki nr 498/3, obręb 4);
- 24) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy z 4,0 do 8,0 (dotyczy działki nr 498/3, obręb 4);
- 25) odstąpienia od wprowadzenia zabudowy na terenach położonych w sąsiedztwie rzeki Białej, by zapobiec jej niszczeniu, pogorszeniu warunków środowiskowych, zmianom biologicznym, stosunków wodnych: zmiany poziomu wody w rzece, zmniejszeniu obszarów retencji wody, roślinności, zwiększeniu zanieczyszczenia powietrza, zmniejszeniu korytarzy powietrznych, zniekształceniu rzeźby terenu, wycinki drzew i roślinności;
- 26) rezygnacji z wprowadzenia zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Białej i dopuszczenia lokalizacji placów zabaw, miejsc rekreacji, terenowych urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, dróg rowerowych i pieszych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej i obsługi komunikacji;
- 27) przeznaczenia całego terenu 3MW,U,ZP pod zieleni urządzoną, bez możliwości zabudowy, lub zieleni naturalną;
- 28) rezygnacji z wprowadzenia zabudowy na terenie 5MW,U,ZP, która mogłaby spowodować zbyt duże zacienianie działek sąsiednich i degradację środowiska;
- 29) objęcia doliny rzeki Białej ochroną krajobrazu;
- 30) braku ustaleń planistycznych zabezpieczających lokalizację placów zabaw, miejsc rekreacji i urządzeń sportowych, dla istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 31) przeprowadzenia na terenie „ZP” inwentaryzacji istniejących drzew oraz wprowadzenia zapisów dotyczących ich ochrony;
- 32) przeprowadzenia ścieżki rowerowej w ul. Wysoki Stoczek;
- 33) przeznaczenia ul. Wysoki Stoczek pod drogę wewnętrzną wraz lokalizacją drogi rowerowej;
- 34) odstąpienia od możliwości lokalizacji ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki na terenie 2ZP (obecnie teren oznaczony 2ZN) i wydzielenia wewnętrznego „ZP” w ramach terenów 3MW,U,ZP i 5MW,U,ZP;
- 35) weryfikacji faktycznego stanu środowiska naturalnego jak i przyjętych rozwiązań w Prognozie oddziaływania na środowisko;
- 36) zmiana przeznaczenia terenu z zieleni naturalnej (ZN) na zieleni urządzoną (ZP) jako wydzielenie wewnętrzne terenu 3MW,U,ZP lub wprowadzenie zapisów umożliwiających bilansowanie terenów biologicznie czynnego na 2ZN dla terenu 3MW,U,ZP (dotyczy działki nr 498/2, obręb 4);
- 37) odstąpienie od budowy ciągu pieszo-rowerowego (dotyczy działek nr 498/1 i 499/1, obręb 4);
- 38) odstąpienie od ustalenia dopuszczenia zagospodarowania związanego z realizacją celu publicznego (dotyczy działek nr 498/1 i 499/1, obręb 4);
- 39) usytuowanie możliwości wjazdu od Al. Jana Pawła II (dotyczy działki nr 499/1, obręb 4).