

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
BIAŁEGOSTOKU
ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok

URB-II.6721.23.28.2025

PODSUMOWANIE i UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca - etap III, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/452/26 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 29 czerwca 2026 r. poz. 2670), wynikające z art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 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 2026 r. poz. 670)

I. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu (uchwalonego planu) w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych

Uwzględniając lokalizację najbliższych (względem położenia terenu objętego planem) obszarów Natura 2000 – Puszcze Knyszyńską, Ostoję Knyszyńską i Bagienną Dolinę Narwi, ich zadania ochronne, a także cel i geograficzny zasięg planu, nie przewiduje się negatywnych oddziaływań wynikających z realizacji dokumentu na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów. Ścisła współpraca zespołów autorskich sporządzających projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko pozwoliły na uniknięcie potencjalnych znaczących kolizji i konfliktów przestrzennych, doprowadzając do wyboru najbardziej pożądanego i optymalnego dla środowiska rozwiązania planistycznego, czego wynikiem był ostateczny dokument poddany procedurze planistycznej i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, a w efekcie przyjęty przez Radę Miasta Białystok.

II. Informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca - etap III przystąpiono na podstawie uchwały Nr IV/61/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r. Opracowywanie przedmiotowego planu ze względu na skomplikowany charakter, złożoną problematykę oraz bardzo duży obszar opracowania (ok. 105,65 ha), następuje odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru. Dotychczas na podstawie przedmiotowej uchwały uchwalono następujące plany:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap I (uchwała Nr LI/740/22 Rady Miasta Białystok z dnia 28 marca 2022 r.),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II A (uchwała Nr LXIII/900/22 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2022 r.),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II B (uchwała Nr LXXII/995/23 Rady Miasta Białystok z dnia 19 czerwca 2023 r.),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II C (uchwała Nr LXXVI/1054/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r.).

Uchwalony plan oznaczony jako etap III, obejmuje obszar o powierzchni około 48,56 ha, w rejonie ulic: Dojnowskiej, Plażowej, Ks. S. Suchowolca, Dojlidy Fabryczne oraz przedłużenia ul. Stawowej. Teren ten stanowił jeden z ostatnich fragmentów systemu przyrodniczego miasta, który nie był objęty ustaleniami planów miejscowych.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności ochrony wartościowego pod względem przyrodniczym odcinka doliny rzeki Białej i naturalnego cieków przed zabudową. Konieczne było zapewnienie ochrony oraz ustalenie zasad kształtowania terenów zieleni wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta. W związku z lokalizacją w granicach projektu planu wielu budynków i obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej oraz ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, konieczne było określenie zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz sposobu kształtowania zabudowy i zieleni urządzonej w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Niezbędne było również określenie wskaźników miejsc postojowych, zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru. W planie, który obejmuje jeden z ostatnich odcinków podstawowego układu komunikacyjnego miasta, który nie został objęty ustaleniami planów miejscowych, konieczne było zapewnienie rezerwy terenowej pod zakładane od dziesięcioleci rozwiązania w tym zakresie.

Opracowanie planu stało się konieczne ze względu na prowadzone postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) o łącznej mocy elektrycznej do 20000 kW wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym magazynami energii, na działce nr ewid. 794/9, w granicach której zlokalizowany jest wpisany do rejestru zabytków zespół kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27, a także stanowiące podstawowe przestrzenie publiczne: tereny zieleni urządzonej, las oraz dolina rzeki Białej. Inwestycję polegającą na budowie ww. instalacji fotowoltaicznej należy zaliczyć do funkcji produkcyjnej, która nie jest przewidywana na obszarze objętym projektem planu, a we wskazanej lokalizacji kolidowałaby z funkcją, rangą i właściwą ekspozycją istniejącej zabytkowej zabudowy oraz wartościowym pod względem przyrodniczym fragmentem systemu przyrodniczego miasta.

W północnej części opracowania zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna. W centralnej części opracowania znajduje się ROD „Plażowy” przylegający do doliny rzeki oraz terenów zieleni naturalnej. Wzdłuż ul. Suchowolca zlokalizowane są zespoły zabytkowej zabudowy.

W planie utrzymano istniejące przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową uzupełnioną funkcją usługową (1MW, 2MN i 3MW,U), teren ogrodu działkowego (7ZD), usługową, w tym z zakresu kultu religijnego (10.1U,ZP, 10.2U, 11U oraz 12UOS). W rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Stawowej (4ZP,U) i w rejonie ulic Ks. S. Suchowolca i Plażowej (13U) wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod zabudowę usługową.

Ochronę wyznaczonego w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" podstawowego systemu przyrodniczego, obejmującego m.in. dolinę rzeki Białej i naturalny ciek wodny uwzględniono poprzez wyznaczenie publicznych terenów zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych oraz lasu (4ZP,U, 5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP, 6ZP,WS, 8ZL i 9WS,ZP), które będą służyć mieszkańcom Białegostoku jako tereny rekreacji oraz sformułowanie odpowiednich zapisów planistycznych. W planie, na terenie oznaczonym symbolem 9WS,ZP, uwzględniono również

odtworzenie dawnego Stawu Młyńskiego. Granice terenu zieleni urządzonej zostały zweryfikowane i na niewielkim odcinku skorygowane, m.in. z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

Plan uwzględnia również ochronę wpisanych do rejestru zabytków: zespołu pałacowego Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23 oraz zespołu zabytkowej osady przyfabrycznej Hasbachów przy ul. Ks. S. Suchowolca 25, z utrzymaniem historycznych powiązań z zabytkowymi terenami Pałacu i Parku Lubomirskich, dawnej fabryki sukna - obecnie Zakładem Produkcji Sklejek, terenem zajmowanym obecnie przez Zespół Szkół Rolniczych w Białymstoku oraz obiektami zabytkowymi na terenie Browaru Dojlidy. Zespół ten stanowi najstarsze, historyczne centrum Dojlid. Przyjęte w planie rozwiązania zapewnią prawidłowe funkcjonowanie ww. obiektów zabytkowych jako jednego zespołu, z zachowaniem właściwych powiązań funkcjonalno-przestrzennych. Obecnie są to odrębne obiekty, przedzielone przebiegającą przez środek tego cennego założenia ulicą Ks. S. Suchowolca, o dużym natężeniu ruchu, stanowiącą główne połączenie komunikacyjne Białegostoku w kierunku Bielska Podlaskiego i Zabłudowa.

Odrębnym, powstałym w latach późniejszych (w połowie XX w.) wpisany do rejestru zabytków zespołem zabytkowej zabudowy uwzględnionym w projekcie planu jest zespół kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27 wraz z kaplicą pw. Św. Judy Tadeusza. Jest to teren położony w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej i na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. W planie zapewniono prawidłową ekspozycję ww. zespołu od strony południowego wjazdu do miasta poprzez wyznaczenie publicznego placu i parkingu na terenie 14KPL,KX, co umożliwi właściwą ekspozycję bryły kościoła, a także udostępni otwartą przestrzeń na potrzeby wydarzeń związanych z działalnością parafii z zakresu kultu religijnego.

W planie ochroną objęto również ujęte w ewidencji zabytków budynki przy ul. Dojlidy Fabryczne 3 i 15, stację transformatorową przy ul. Dojlidy Fabryczne oraz budynki gospodarcze w osadzie przyfabrycznej przy ul. Ks. S. Suchowolca.

Dodatkowo, ochroną planistyczną objęto niezabytkowe budynki i obiekty budowlane - część dawnego budynku dla służby i piwnicę przy ul. Dojlidy Fabryczne 23, budynek przy ul. Dojnowskiej 68/1 oraz krzyż przy ul. Dojnowskiej 1.

W zapisach szczegółowych planu ustalono, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów. Wysokość zabudowy ustalono od 9 do 12 m, jedynie na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (3MW,U), uwzględniając wysokości istniejących budynków, wysokość zabudowy określono na maksimum 14 m.

Na wskazanych terenach okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych w § 8 ust. 3 pkt 2 lit. a wprowadzono zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych.

Wytyczono główne ciągi piesze i pieszo-rowerowe wzdłuż rzeki Białej. Zachowano istniejący kompleks leśny, z którego przeznaczono do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne jedynie niewielkie fragmenty wskazane pod lokalizację drogi publicznej oraz znajdujące się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku planu. Istniejące i projektowane szpalery drzew wskazano do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu.

Na terenach 10.1U,ZP, 10.2U oraz 11U, wchodzących w skład historycznego założenia pałacowo-parkowego Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23 oraz zespołu zabytkowej osady przyfabrycznej Hasbachów przy ul. Ks. S. Suchowolca 25, stanowiących łącznik

przyrodniczy pomiędzy terenami zieleni urządzonej - doliną rzeki Białej i Parkiem Lubomirskich, biorąc pod uwagę historyczne uwarunkowania i charakter zabudowy, w planie ustalono odpowiednio wyższy udział powierzchni biologicznie czynnej.

W planie określono zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych oraz uwzględniono konieczność zapewnienia odpowiedniej ekspozycji dominant przestrzennych: dawnego pałacu Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23 oraz kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27.

Fragment ulicy Ks. S. Suchowolca oraz ulicy Dojlidy Fabryczne, pozostawione w ich dotychczasowych parametrach, z ruchem uspokojonym i wydzielonymi miejscami postojowymi, zapewnią prawidłową obsługę ruchu lokalnego oraz zespołów zabytkowej zabudowy i założenia pałacowo-parkowego.

Zaprojektowany nowy układ ulic umożliwia właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz zapewnia odpowiednią hierarchizację powiązań z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym miasta. Istotnym elementem tego układu jest ulica 1KD-G stanowiąca połączenie w kierunku północ-południe ulic: Nowowarszawskiej i Ks. S. Suchowolca, której przebieg został wskazany w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku", jako istotny element układu drogowo-ulicznego miasta.

Plan zakłada połączenie ww. ulic z nowoprojektowanym przedłużeniem ulicy Nowowarszawskiej do ulicy Ks. S. Suchowolca w celu poprawy dostępności wewnętrznej miasta, z uwzględnieniem jego obszaru funkcjonalnego. Planowana droga zapewni obsługę ruchu źródłowo-docelowego, związanego z funkcją Białegostoku jako miasta wojewódzkiego, w którym następuje duża koncentracja miejsc pracy, generująca znaczny ruch związany z dojazdami z obszaru funkcjonalnego Białegostoku. Realizacja docelowej zabudowy, w tym również w granicach miasta, na terenach intensywnych procesów urbanizacyjnych (m.in. osiedla Dojlidy Górne i Halickie) przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, w sposób znaczący wpływa na wzrastające natężenie ruchu w tym rejonie w coraz większym stopniu.

Uzupełnienie układu komunikacyjnego stanowią: istniejąca droga zbiorcza ul. Plażowa (2KD-Z), istniejąca droga lokalna ul. Dojnowska (3KD-L) wraz z planowaną drogą wewnętrzną (5KDW) oraz istniejący lokalny odcinek ulicy Ks. S. Suchowolca (4KD-L) wraz z jej planowanym zjazdem z drogi głównej (1KD-G).

Parametry ulic są dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych i dają możliwość lokalizacji nie tylko jezdni, chodników i parkingów, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej. Na terenach oznaczonych symbolami 14KPL, KX i 15KX zakłada się lokalizację planowanych parkingów ogólnodostępnych.

W planie uwzględniono strefę techniczną o szerokości 20 m wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent). Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi, plac oraz parkingi, infrastrukturę elektroenergetyczną, ogrody działkowe, zielen urządzonej i lasy ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar

objęty projektem planu położony w północno-wschodniej części opracowania w rejonie ulic Dojnowskiej i Plażowej oznaczono jako 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcja podstawowa to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Północną część obszaru opracowania wzdłuż ul. Dojnowskiej na zachód od terenu 2MW oznaczono jako 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Na tych terenach funkcja podstawowa to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Teren w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca oznaczono jako 2UP - tereny usług publicznych. Na tych terenach funkcja podstawowa to zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe) o znaczeniu ponadlokalnym. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, w tym handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, turystyki i innych towarzyszących funkcji podstawowej, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Tereny położone w rejonie ulic: Ks. S. Suchowolca i Plażowej oraz ulic: Dojlidy Fabryczne i Stawowej oznaczono jako 2AG – tereny aktywności gospodarczej. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Tereny położone w centralnej części obszaru objętego projektem planu, wskazano jako obszary podstawowego systemu przyrodniczego miasta, układ hydrograficzny uzupełniający funkcjonowanie systemu przyrodniczego oraz podstawowe przestrzenie publiczne i oznaczono jako 2ZP - tereny zieleni urządzonej. Na tych terenach funkcje podstawowe to: ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe, zieleń towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zieleń rekreacyjna, place zabaw). Funkcje uzupełniające to: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna, lotnicze urządzenia naziemne, istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

Ponadto, zgodnie ze Studium, przez obszar opracowania przebiega ulica układu podstawowego łącząca w kierunku północ-południe ulice: Nowowarszawską i Ks. S. Suchowolca.

Równocześnie w Studium, w granicach obszaru objętego projektem planu, wyznaczone zostały:

1) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A obejmująca: zespół kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27, zespół zabytkowej zabudowy osady przyfabrycznej Hasbachów przy ul. Ks. S. Suchowolca 25 i zespół pałacowy Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23;

2) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B obejmująca teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;

3) strefa ochrony ekspozycji E obejmująca część terenu niezbędnego do właściwej ekspozycji zespołu kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi przy ul. Ks. S. Suchowolca 27;

4) strefa ochrony krajobrazu K obejmująca tereny integralnie związane z zespołem pałacowym Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 23 oraz dawnym Stawem Młyńskim.

W planie, po przeanalizowaniu stanu istniejącego i uwarunkowań, odstąpiono od wyznaczenia strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej wskazanej w Studium. W ustaleniach planu uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wzdłuż ulicy Dojnowskiej (teren 2MN) oraz określono szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez m.in. ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej, o parametrach zharmonizowanych z zabudową istniejącą. Pomimo nadal czytelnego układu wąskich działek, zlokalizowanych prostopadle do ulicy, zabudowa na tym terenie nie jest jednorodna i uporządkowana. W wielu przypadkach w budynkach istniejących forma dachu została mocno przekształcona, wykończenie budynków z zewnątrz jest dowolne, a działki zabudowane są kilkoma budynkami mieszkalnymi o zróżnicowanej stylistyce i gabarytach, sytuowanymi dowolnie - kalenicowo lub szczytowo względem ulicy. Po przeanalizowaniu istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu pod kątem wprowadzenia dodatkowej ochrony konserwatorskiej, zgodnie ze wskazaniem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, uznano że istniejące budynki nie wyróżniają się szczególnymi walorami architektonicznymi i nie stanowią unikalnych przykładów budownictwa. Istniejąca zabudowa nie podlega ochronie konserwatorskiej i nie została wskazana do objęcia taką ochroną.

W dolinie rzeki Białej zlokalizowany jest Rodzinny Ogród Działkowy "Plaźowy". Jest to obszar w znaczącej części zlokalizowany w zasięgu morfologicznej doliny rzecznej – obszar mokradeł, z którymi związana jest typowa roślinność charakterystyczna dla siedlisk podmokłych, zalewanych. Przez centralną część objętą opracowaniem przebiega rzeka Biała kierująca się od Stawów Dojlidzkich w kierunku zachodnim. Do rzeki Białej przy zbiorowisku lasu wilgotnego (łęgu jesionowo-olszowego) uchodzi Ciek spod Dojlid Górnych. Na analizowanym obszarze oprócz wartości przyrodniczych występuje wiele obszarów i obiektów objętych ochroną zabytków, w których tereny zieleni jak i grup drzew (ponad stuletnich lip) także wzięte są pod szczególną rozwałę przy wprowadzaniu ustaleń planistycznych.

Obecnie na omawianym terenie poza ogródkami działkowymi występuje w obrębie koryta rzeki Białej brak przystosowania doliny do funkcji rekreacyjnej pomimo sąsiedztwa z ważnymi miejskimi terenami rekreacyjnymi: Stawami Dojlidzkimi i parkiem przy Pałacu Lubomirskich.

Przedmiotowy obszar obejmuje ostatni fragment doliny rzeki Białej na terenie miasta, dla którego niezbędne było opracowanie planu miejscowego wraz z zasadami zagospodarowania w dostosowaniu do uwarunkowań środowiskowych. Tereny dolinne

funkcjonują jako korytarze ekologiczne podtrzymujące powiązania przyrodnicze w mieście i w jego obszarze funkcjonalnym. W planie miejscowym zapewniono ochronę terenu doliny rzecznej przed zabudową, utwardzeniem oraz wprowadzeniem innych funkcji zaburzających funkcje retencyjne, biologiczne i aerosanitarne. Przeznaczenie znaczącego terenu dolinnego, w planie miejscowym, pod zieleń urządzoną, lasy oraz wodę ukazuje prawidłowo prowadzoną politykę miasta w kierunku zagospodarowania terenów nadrzecznych zgodnie z ich predyspozycją. Na analizowanym terenie stwierdzono obecność płazów: kumaka nizinnego i żabę jeziorkową, ssaki (lisa, bobra, zająca), zasięg występowania motyla czerwonończyka nieparka oraz gatunki ptaków (kulczyk, kwiczoł, kos, drozd, dzięcioł duży, zaganiacz, pliszka siwa, muchołówka szara, remiz, słowik szary, rokitniczka, sroka). Nie zinwentaryzowano szczególnie rzadkich, mało licznych gatunków zwierząt dla rejonu Podlasia. Jednakże ich występowanie na terenie dużego zurbanizowanego miasta może świadczyć o unikalności tej części miasta, o co w sposób szczególny zadbano poprzez ustalenia planistyczne.

Korzystnym, z punktu widzenia ochrony środowiska są zapisy przeznaczające znaczącą część morfologicznej doliny rzecznej pod las, zieleń urządzoną (w tym ogrody działkowe) i wody powierzchniowe śródlądowe (tereny o symbolach: 5.1ZP, 5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP, 6ZP, WS, 7ZD, 9WS, ZP i 8ZL) zgodnie ze *Studium*. Określony podstawowy system przyrodniczy stanowi tereny, które nie powinny zmienić swojego charakteru i przeznaczenia w długiej perspektywie czasowej. Obszary te, charakteryzujące się najwyższą bioróżnorodnością, są niezbędne dla kształtowania jakości życia mieszkańców Białegostoku, ze względu na zdolność retencjonowania wody, kształtowanie lokalnego klimatu i regenerację powietrza oraz walory krajobrazowe, rekreacyjne i dydaktyczne. W planie miejscowym przyjęto, że tereny o symbolach ZP, WS, WS, ZP, ZP i ZD stanowią obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną. Na terenach tych ustalono utrzymanie drożności przepływu wód, dopuszczono m.in. zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk) oraz zakazano m.in. lokalizacji budynków i obiektów tymczasowych, lokalizacji miejsc do parkowania i dojazdów, przekształcania koryta rzeki i cieków w formę kanału zamkniętego (z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi i rowerowymi) oraz podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego (za wyjątkami określonymi w planie). Zieleń miejska jako wielofunkcyjny, architektoniczny element podnoszący walory estetyczne miasta, stanowi jeden z ważniejszych czynników wpływających na stan środowiska w mieście. Odpowiednio zagospodarowane i utrzymywane obszary zieleni pełnią szereg funkcji: ekologiczne, biologiczne, klimatyczne, retencyjne, estetyczne i rekreacyjne. Roślinność znajdująca się w dolinie rzecznej oraz powierzchnia biologicznie czynna (ułatwiająca wegetację roślin na gruncie rodzimym) zachowana przy terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ma zdolności asymilacyjne i transpiracyjne, zatrzymuje wody opadowe, spowalnia odpływ wód opadowych. Asymilacja przez drzewa i roślinność niską wody z opadów atmosferycznych powoduje redukcję odpływów powierzchniowych.

Jednym z elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej Białegostoku jest system przyrodniczy miasta stanowiący, w analizowanym planie miejscowym, tereny zieleni urządzonej. Podstawowy system przyrodniczy tworzą obszary o najwyższych walorach przyrodniczych, mające znaczenie dla funkcjonowania całego miasta lub regionu, pełniące nadrzędne funkcje przyrodnicze (głównie klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną) oraz podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową). Obszary tworzące podstawowy system przyrodniczy są rekomendowane do wyłączenia spod zabudowy. Należy je traktować jako nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego Białegostoku. Niezwykle istotne jest zachowanie tych obszarów w celu

budowania ich ciągłości i spójności w skali całego miasta. Aby utrzymać aktywność biologiczną i bioróżnorodność na terenach systemu przyrodniczego, w planie uwzględniono m.in. zakaz lokalizacji budynków, parkingów oraz wymiany gruntów na obszarze ściśle związanym z doliną. Zachowana zostanie przestrzeń do pełnienia funkcji napowietrzającej w dolinie rzecznej, obszaru wymiany gatunkowej oraz terenu o zdolnościach retencyjnych i mogących przyjąć wodę z w wyniku powodzi z koryta rzeki Białej.

Istotne w ustaleniach planistycznych było prawidłowe funkcjonowanie stosunków gruntowo-wodnych, zachowanie układu terenów wyłączonych spod zabudowy i intensywnego zainwestowania stojących w sprzeczności z funkcjami pełnionymi przez tereny podmokłe. Dlatego w zakresie zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych ustalono zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojazdów, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych (z wyjątkiem terenów dróg publicznych i drogi wewnętrznej) oraz zakazano lokalizacji kondygnacji podziemnych i fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń. Działania te zabezpieczą przed wezbraniami wód z osiedla podczas nagłych opadów burzowych oraz spowodują, że nastąpi swobodny, niezakłócony przepływ wód gruntowych w kierunku rzeki i cieków.

Ważnym wyznacznikiem wprowadzania funkcji w obszarze objętym opracowaniem, oprócz uwarunkowań przyrodniczych, była możliwość wystąpienia strefy zagrożenia powodziowego od rzeki Białej (przedstawionych w dwóch opracowaniach sporządzonych na zlecenie Urzędu Miejskiego: z 2009 r. i 2017 r.). Tereny o symbolach 4ZP,U, 5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP, 6ZP,WS, 7ZD, 9WS,ZP i 8ZL przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej i wody powierzchniowe śródlądowe oraz las stanowią (poprzez ustalenia względem ich zagospodarowania) strefę zabezpieczającą, przyjmującą wodę określoną dla przepływu maksymalnego o prawdopodobieństwie wystąpienia tzw. wody 50. letniej oraz 100. letniej. Są to tereny wyłączone spod zabudowy i silnego zainwestowania zgodnie ze *Studium* i opracowaniem ekofizjograficznym. Teren ujęty w opracowaniu stanowi jeden z szerszych obszarów mokradeł, tuż za Stawami Dojlidzkimi. Odpowiednie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej utrzymujące funkcjonowanie mokradeł, obszarów wodno-błotnych wspomaga zmniejszenie strat materialnych w przypadku zagrożenia spowodowanego przez powódzie, a tym samym wzrost poziomu bezpieczeństwa mieszkańców. Powódź (obok fal upałów i suszy) jest jednym z największych zagrożeń klimatycznych rozpoznanych w Białymstoku, może nastąpić nagle i o bardzo odległej częstotliwości pomiędzy zjawiskami.

Wprowadzone ustalenia planistyczne zapewniają w sposób maksymalny ochronę lokalnego korytarza ekologicznego. Ustalenia planistyczne poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, kształtowanie terenów zieleni, funkcjonowanie zbiorowisk leśnych, łąkowych (szczególnie charakterystycznych dla siedlisk podmokłych), zapewnienie drożności przepływu wód w rzece i ciekach, możliwość meandryzacji koryta Białej, odtworzenie dawnego stawu, zakaz podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego (za wyjątkami określonymi w planie) na znaczącej powierzchni objętej planem umożliwiają migrację (także poza analizowanym terenem), bytowanie i żerowanie zwierząt. W planie uwzględniono wytyczne odnośnie rewaloryzacji dawnego Stawu Młyńskiego, które stanowią szkielet możliwości jego zagospodarowania, ewoluujących na następnych etapach technicznych w tym zakresie.

Na prawym brzegu rzeki Białej znajduje się Rodzinny Ogród Działkowy „Plażowy” oznaczony symbolem 7ZD, który jest miejscem umożliwiającym produkcję dóbr konsumpcyjnych poprzez dostarczanie świeżej i zdrowej lokalnej żywności, w tym roślin leczniczych i przyprawowych. Wspomniany ogród działkowy rozprzestrzenia się swoją

działalnością poza zasięg prawny do terenu – w kierunku południowym ku rzece Białej. Powoduje to zakłócenia w migracji zwierząt oraz przemieszczania się ludzi na terenie przyrzecznym w wyniku zastosowania wysokich ogrodzeń/siatek.

Czynnikiem, który w warunkach antropopresji złagodzi jej negatywne skutki dla środowiska przyrodniczego oraz wspomogę zachowanie ekologicznych funkcji terenów, jest zachowanie niezainwestowanych pozostałości doliny rzecznej w postaci nieutwardzonej z charakterystyczną roślinnością oraz obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zapewniającej warunki życia organizmów żywych, migracji zwierząt i roślin oraz warunki infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu. W tym celu w planie utrzymano grunt leśny w postaci łągu, przeznaczono znaczącą część obszaru pod teren zieleni urządzonej z wykorzystaniem istniejących walorów środowiska, zapewniono odtworzenie dawnego stawu oraz możliwość meandryzacji koryta cieków, ustalono nieprzekraczalne parametry zabudowy oraz udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o różnym przeznaczeniu. Obszary zieleni pełnią funkcje ekologiczne, klimatyczne i ochronne, z drugiej zaś estetyczne i rekreacyjne.

W zakresie kształtowania zieleni ustalono wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie zieleni urządzonej oraz uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących drzew wartościowych wskazanych do zachowania oraz istniejących i projektowanych szpalerów drzew oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień. W wyniku przeprowadzonej waloryzacji drzew objęto ochroną wybrane pojedyncze, dojrzałe drzewa (topole, lipy, kasztanowce, wiązy, brzozy, jesiony, klony i dęby) do pełnienia funkcji krajobrazowo-przyrodniczej, do których zastosowano ustalenia pozwalające na dalszy ich niezakłócony rozwój. Ustalono utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół ich pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych. Zadrzewienia wpływają na stosunki wodne otoczenia, mają zdolności asymilacyjne i transpiracyjne, zatrzymują wody opadowe (w strefie korzeniowej, pod koroną, magazynują w swoich tkankach), które bez ich obecności byłyby odprowadzane do kanalizacji. Drzewa tworzą swoisty mikroklimat, dostarczają czystego powietrza. Ponadto drzewa spełniają rolę schronień dla drobnych gatunków zwierząt, przebywających w środowisku miejskim, wzbogacając bioróżnorodność miasta. Dodatkowo tereny zieleni pozytywnie wpływają na psychikę. Im większa jest utwardzona powierzchnia, tym bardziej nas przytłacza, a odpowiednio rozłokowane rośliny przełamują tę monotonię, dzieląc przestrzeń na mniejsze wnętrza. Poza tym w upalne, letnie dni bujna roślinność złagodzi warunki klimatyczne nawilżając powietrze i rzucając cień.

Objęcie analizowanego terenu scentralizowanym systemem gospodarki wodno-ściekowej z przeznaczeniem do odprowadzenia ścieków do oczyszczalni miejskiej doprowadzi do zmniejszenia przedostawania się zanieczyszczeń do gleby i wód gruntowych, a w wyniku tego ich migracji do wód powierzchniowych.

Ustalenie podstawowym odbiornikiem wód opadowych gruntu (przy wykorzystaniu systemów retencji wody) oraz rzeki Białej (za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenazowej, cieków i rowów) umożliwi magazynowanie wód opadowych „u źródła”, a zatem - zasilenie gruntu w wodę w zlewni, zanik susz hydrologicznych, prawidłowy obieg wody w przyrodzie.

Stan jakości powietrza w obszarze objętym planem będzie utrzymany na podobnym do obecnego poziomie. Dostosowano ustalenia dotyczące zapotrzebowania na energię elektryczną, jak i ciepłą przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii. Dodatkowo w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania emitowanych substancji zapewniono na terenach zurbanizowanych jak największy wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowano tereny zieleni urządzonej i lasu w obszarze doliny rzecznej,

wskazano do zachowania wartościowe, dojrzałe drzewa o prawidłowym pokroju, zapewniono kształtowanie zieleni na parkingach, uwzględniono istniejące i projektowane szpalery drzew. W przypadku zagospodarowania parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) ustalono wprowadzenie zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie. Ustalono również zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności. Roślinność wprowadzona na teren parkingu i ulic zatrzymuje wodę opadową, kształtuje pozytywnie mikroklimat, oczyszcza powietrze z kancerogennych produktów spalania paliw, z pyłów i innych zanieczyszczeń. Zacienione parkingi powodują mniejsze nagrzewanie się pojazdów oraz powierzchni parkingowej.

W zakresie ochrony ludności przed hałasem w planie miejscowym ustalono odnoszenie hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami określając odpowiednie kategorie terenów pod względem wrażliwości akustycznej. Dodatkowo w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i usługowych z zakresu oświaty i opieki społecznej ustalono spełnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych. Ustalenia planistyczne nie zakazują wprowadzenia rozwiązań technicznych, konstrukcyjnych budynków lub w otoczeniu działki w celu zminimalizowania potencjalnego oddziaływania hałasu drogowego.

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego na ludzi. Podwyższona emisja pól elektromagnetycznych może wystąpić jedynie w przypadku instalowania nadawczych urządzeń telekomunikacyjnych wysokiej mocy w postaci m.in. stacji bazowych telefonii komórkowych, ale wówczas pola elektromagnetyczne są odnotowywane na bardzo dużych wysokościach, w miejscach niedostępnych dla ludności. W części północnej i północno-wschodniej obszaru opracowania przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, od której wyznaczono strefę techniczną (obszar po 20 m obustronnie od osi linii WN). Ważnym aspektem jest podjęcie działań do zagospodarowania wspomnianej przestrzeni (wykorzystanie rekreacyjne, czasowa obecność ludzi) zabezpieczając jednocześnie ludzi przed długotrwałym przebywaniem w sąsiedztwie linii WN i zapewniając niezakłócone warunki techniczne do przesyłu energii. Na terenach wskazanych do zainwestowania budowlanego w rejonie wspomnianej strefy technicznej należy dostosować rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu względem odpowiednich przepisów odnoszących się do sąsiedztwa linii elektroenergetycznych.

W planie wskazano ustalenia zmierzające do adaptacji do zmian klimatu. Zabezpieczenie terenu podstawowego systemu przyrodniczego określonego w *Studium* będącego zarówno fragmentem doliny rzeki Białej przed zabudową i utwardzeniem, zakaz podnoszenia rzeźnej terenu i wymiany gruntu rodzimego (za wyjątkami określonymi w planie) na terenach ZP,WS, WS,ZP i ZP, zapewnienie drożności przepływu wód w rzece Białej i ciekach, możliwość meandryzacji i tworzenia rozlewisk, szczególny sposób zagospodarowania terenów okresowo podmokłych (zakaz kondygnacji podziemnych i fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń, zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojazdów, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych na większości terenów), kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na terenach wskazanych do zainwestowania ograniczy negatywne skutki susz i powodzi. Ponadto dostosowano ustalenia dotyczące zapotrzebowania na energię elektryczną, jak i ciepłą przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii. Z punktu widzenia ochrony siedlisk najistotniejsze są działania związane z utrzymaniem obszaru podmokłego z wysokim poziomem wód gruntowych przeznaczonego

pod tereny zieleni urządzonej (wyłączonych spod zabudowy). Tereny przeznaczone pod zieleni urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe oraz las będą pełnić funkcje napowietrzające miasto. Nie zostanie zakłócona wymiana powietrza pomimo zagospodarowania części dotychczasowego niezainwestowanego terenu pod funkcje usługowe i mieszkaniowe (budowlane).

W planie miejscowym podjęto działania w zakresie ograniczenia uciążliwości zanieczyszczenia światłem. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych (drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz tereny o symbolach: 4ZP,U, 5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP, 6ZP,WS, 7ZD, 9WS,ZP, 14KPL,KX i 15KX) dopuszczono lokalizację oświetlenia uwzględniającego odpowiednie rozwiązania przeciwdziałające zanieczyszczeniu światłem, m.in. w zakresie konstrukcji opraw świetlnych i systemów regulujących moc oświetlenia oraz ich rozmieszczenie – w sposób niepowodujący nadmiernej emisji światła i uciążliwości dla ludzi i zwierząt.

Podczas opracowywania planu wzięto pod uwagę uwarunkowania historyczne poprzez ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związane ze strefą pełnej ochrony konserwatorskiej wraz z zabytkami i obszarami wpisanymi do rejestru zabytków, budynkami i obiektami ujętymi w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, strefą ochrony krajobrazu i strefą ochrony ekspozycji zespołu kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi.

W zakresie gospodarki odpadami ustalono prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami oraz zakazano gospodarowania odpadami tj. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów. Gospodarka odpadami będzie funkcjonowała w oparciu o zorganizowany system odbierania odpadów komunalnych od mieszkańców miasta z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów surowcowych. Pozwoli to na zmniejszenie obciążenia środowiska rosnącym strumieniem odpadów.

Wprowadzenie nowego przebiegu dróg powoduje zazwyczaj fragmentację siedlisk przyrodniczych. W przypadku połączenia ul. Dojlidy Fabryczne z ul. Ks. S. Suchowolca o symbolu 1KD-G przez tereny podmokłe wyeliminowano na etapie planistycznym ukazane zagrożenie dla środowiska poprzez ustalenie zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających drożność korytarza ekologicznego doliny rzeki Białej oraz umożliwiających migrację zwierząt w ramach terenów oznaczonych symbolami: 5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP, 6ZP,WS, 8ZL i 9WS,ZP. Dodatkowo ustalono utrzymanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych i przyrodniczych pomiędzy poszczególnymi terenami o symbolach ZP, ZP,U, ZP,WS, WS,ZP i ZL ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia drożności przepływu wód. Pod projektowaną drogą będzie niezbędne przeznaczenie części gruntu leśnego na cele nieleśne, tę powierzchnię doprowadzono do koniecznego minimum podczas wytyczania przebiegu drogi.

Przeznaczono na cele nieleśne grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,2956 ha pod teren zieleni urządzonej oraz pod fragment drogi publicznej, teren ten ograniczono do minimum. W obszarze objętym analizą uwzględniono dalsze funkcjonowanie gruntów leśnych na terenie o symbolu 8ZL. Grunt leśny z zabytkową czterorzędową aleją ponad 100. letnich lip przeznaczono pod teren zieleni urządzonej (teren o symbolu 5.3ZP), w którym ustalono wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie zieleni urządzonej oraz stosowanie zieleni w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności z uwzględnieniem warunków siedliskowych oraz zachowanie istniejących terenów podmokłych z naturalnymi siedliskami roślinności (łąk i szuwarów) w lokalnych obniżeniach terenu, jako elementów przestrzennych oraz obszarów wchodzących w skład miejskiego systemu terenów aktywnych biologicznie. Wysoki udział powierzchni

biologicznie czynnej (minimum 95 %) oraz wyłączenie wskazanego terenu spod zabudowy pozwoli na udostępnienie i wykorzystanie ww. obszaru w ramach zieleni urządzonej, bez nadmiernej ingerencji w istniejący drzewostan, przy jednoczesnym pełnieniu szeregu funkcji jak ekologiczne, klimatyczne, aerosanitarne, retencyjne, rekreacyjne i edukacyjne. Teren ten będzie stanowić schronienie, miejsce bytowania i migracji, żerowania dla wielu gatunków zwierząt.

Urbanizacja w ujęciu przestrzennego rozwoju miasta jest zjawiskiem naturalnym. W związku z tym przekształcenia zmierzające do zmiany zagospodarowania poszczególnych terenów na obszarze miasta są nieuniknione. W przedmiotowym planie znajdują się zapisy mające na celu zapobieganie lub ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi, które zostały dostosowane do planowanej funkcji oraz sąsiedztwa omawianego terenu. Mając na uwadze konstytucyjną zasadę zrównoważonego rozwoju zadbano o wyrównanie potencjałów między terenami o charakterze otwartym i zabudowanym. Cenne jest kształtowanie terenów zieleni urządzonej przy uwzględnieniu potrzeb rzeki Białej, stwarzając możliwość codziennego kontaktu z przyrodą. Struktury zieleni zapewniają miastu podniesienie standardów jakości życia (łagodzenie uciążliwości klimatu miejskiego i poprawę estetyki miasta).

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się zagrożeń względem niekorzystnego wpływu na środowisko, w tym na zdrowie ludzi. Wprowadzone funkcje i ustalenia planu stworzyły warunki do zachowania zasady zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu warunków przyrodniczych oraz potrzeb społecznych i gospodarczych.

III. Informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58

Projekt planu - etap III uzyskał pozytywne opinie:

- 1) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku – nr 53/NZ/2026 z dnia 07.04.2026 r.;
- 2) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku – WPN.410.1.47.2026.MS2 z dnia 27.04.2026 r.

Projekt - etap III zaopiniowany przez ww. organy był poddany dalszej procedurze planistycznej i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

IV. Informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione zgłoszone wnioski i uwagi

W celu zapewnienia udziału społecznego w opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca - etap III:

1. Ogłoszono o przystąpieniu do jego sporządzenia:

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – ukazało się w dniu 21.01.2019 r.;
- 2) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – zamieszczone w dniach: 21.01.2019 r. do 13.02.2019 r.;
- 3) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Białymstoku – zamieszczone w dniu 18.01.2019 r.

W przewidzianym ustawowo terminie (do dnia 13.02.2019 r.) do projektu planu wpłynęło 36 pism z wnioskami, z których w planie obejmującym etap III ujęto 18 wniosków dotyczących:

- 1) ujęcia działek nr ew. 1312, 1337 (obręb 20) położonych w Białymstoku w rejonie ulic Nowowarszawskiej i Stawowej jako teren stałych rodzinnych ogrodów działkowych (ZD – zieleń działkowa);
- 2) zachowania ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Białej;
- 3) zaprojektowania ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż doliny rzeki Białej na odcinku od ul. K. Ciołkowskiego do ul. Plażowej;
- 4) zaprojektowania parkingów w rejonie Stawów Dojlidzkich w sąsiedztwie ul. Plażowej;
- 5) odtworzenia Stawu Młyńskiego przy ul. Dojlidy Fabryczne vis a vis zakładu Biaform S.A.;
- 6) przeznaczenia terenu zajmowanego przez Rodzinny Ogród Działkowy „Plażowy” pod zieleń działkową (ZD);
- 7) zachowania charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nisko i średniointensywnej wzdłuż ul. Dojnowskiej bez dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej;
- 8) pozostawienia działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie osuszonego stawu przy ul. Dojlidy Fabryczne vis a vis zakładu Biaform S.A. niezabudowanymi;
- 9) pozostawienia terenu położonego pomiędzy ulicami Plażową, Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca jako zielonego terenu rekreacyjnego z dopuszczeniem parterowej zabudowy usługowej lub nieprzekraczającej trzech kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanych wzdłuż ul. Plażowej w pasie od ul. Dojnowskiej do rzeki Białej z zachowaniem odstępu od koryta rzeki 100 m;
- 10) niewprowadzania nowych rozwiązań komunikacyjnych, nieposzerzania istniejących dróg i niedopuszczania nowej zabudowy nieliczącej z zabytkową tkanką obszaru położonego w rejonie Pałacu Hasbacha, Stawu Młyńskiego, terenu zakładu Biaform S.A., Pałacu Lubomirskich wraz z założeniem parkowym i kościoła pw. Niepokalanego Serca Maryi;
- 11) zaplanowania parkingów w rejonie kąpieliska miejskiego oraz zapewnienia bezpiecznego przejścia między kąpieliskiem i parkingiem;
- 12) bezcelowości nowego odcinka drogi krajowej nr 19 na fragmencie od ul. Dojnowskiej do ul. Ks. S. Suchowolca;
- 13) określenia wskaźnika miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 1 m.p. / 1 lokal mieszkalny;
- 14) zaniechania intensyfikacji ruchu kołowego poprzez wprowadzenie większego niż istniejący przekrój ulic Dojlidy Fabryczne, Ks. S. Suchowolca, Myśliwskiej, Stawowej i Dojnowskiej;
- 15) dopuszczenia maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych i pozostawienia 70 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 16) nieposzerzania ulic Dojnowskiej, Stawowej i Plażowej oraz niewprowadzania nowych ciągów komunikacyjnych w ich rejonie;
- 17) pozostawienia niezabudowanego terenu położonego pomiędzy kościołem pw. Niepokalanego Serca Maryi a terenem parafii prawosławnej i cmentarzem pw. Św. Eliasza;
- 18) ustanowienia strefy ochronnej z zakazem zabudowy na obszarze sięgającym 150 m od brzegów rz. Białej.

Ponadto wpłynęły 4 wnioski od instytucji uzgadniających i opiniujących projekt planu, które nie podlegały formalnemu rozpatrzeniu.

Wnioski rozpatrzono zarządzeniem Nr 486/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 02 lipca 2019 r. Wnioski określone od pkt 1 do 5 zostały uwzględnione, wnioski od pkt 6 do 11, nie zostały uwzględnione, a wnioski określone w pkt od 12 do 18 zostały uznane za częściowo nieuwzględnione.

Uzasadnienie nieuwzględnienia wniosków:

Ad. pkt 12. Przedmiotowa droga jest istotnym elementem układu komunikacyjnego miasta zapewniającym główne połączenie obwodnicy śródmiejskiej z obwodnicą miejską, a następnie z planowaną obwodnicą południową, wyprowadzając jednocześnie ruch z miasta w kierunku Lublina. Projektowane parametry tej drogi wynikają z prognozy ruchu opracowanej przy aktualizacji Studium Transportowego Miasta Białegostoku, uwzględniającego docelowy przebieg dróg krajowych (w tym południową obwodnicę) i zakładającego eliminację ruchu tranzytowego z obszaru miasta. Zgodnie z planami Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przebieg tej drogi, w przyjętych w studium parametrach, będzie kontynuowany poza granicami miasta. Utrzymanie istniejącego przebiegu tej drogi, przy jednoczesnym dostosowaniu jej parametrów do planowanej przepustowości, wiązałoby się z niedopuszczalną ingerencją w istniejącą tkankę zabytkową, natomiast przyjęcie odpowiednich rozwiązań technicznych na etapie projektu budowlanego (np. estakada), pozwoli utrzymać drożność systemu przyrodniczego.

Ad. pkt 13. W myśl zasad przyjętej polityki transportowej miasta Białegostoku, wskaźniki miejsc postojowych ustala się zgodnie z podziałem na strefy funkcjonalne o zróżnicowanej polityce transportowej. W rejonie śródmieścia są one niższe w stosunku do pozostałej części miasta, gdyż jest to obszar o najwyższej gęstości celów podróży, a główną rolę w obsłudze komunikacyjnej pełni transport zbiorowy oraz ruch piesz i rowerowy, zaś ruch samochodów komunikacji indywidualnej jest częściowo ograniczany. Zgodnie z wyżej wymienioną zasadą, wartość wskaźnika 1,0 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, dla zabudowy wielorodzinnej, może być stosowana tylko dla obszaru śródmieścia. Na pozostałej części miasta, tj. w strefie zewnętrznej, na obszarze której położony jest teren objęty granicami planu, przewiduje się wyższy wskaźnik miejsc postojowych niż wnioskowany. Przyjmowanie zbyt niskich wskaźników miejsc postojowych może wpłynąć na pogorszenie warunków życia mieszkańców.

Ad. pkt 14. Struktura funkcjonalna oraz geometria podstawowej sieci drogowo-ulicznej miasta jest od lat kształtowana i tworzy układ promienisto-obwodnicowy. Ciąg ulic: Nowowarszawska, Dojlidy Fabryczne, Ks. S. Suchowolca, ul. Zabłudowska (fragment drogi krajowej nr 19) zapewnia główne połączenie obwodnicy śródmiejskiej z obwodnicą miejską, wyprowadzając jednocześnie ruch z miasta w kierunku Lublina. Ciągły wzrost wskaźnika motoryzacji, a także zakładana struktura funkcjonalno-przestrzenna terenów wzdłuż wyżej wymienionego ciągu ulic, jak również rozwój obszaru funkcjonalnego miasta, może spowodować zwiększenie przepływu ruchu transportu zbiorowego i indywidualnego.

Potwierdza to opracowana prognoza ruchu na lata 2025 i 2035 r. W związku z powyższym ustalenia planu powinny stwarzać możliwość rozwoju i przekształceń układu drogowo-ulicznego (docelowa klasa techniczna i przekrój jezdni) poprzez wyznaczenie miejsca dla realizacji nowych powiązań komunikacyjnych lub ich rozbudowę co pozwoli na zwiększenie parametrów technicznych całego ciągu ulic, odpowiednio do jego funkcji.

Ad. pkt 15. W granicach planu znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości przekraczającej 3 kondygnacje nadziemne i wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej mniejszym niż 70 %.

Uchwalenie planu powodującego obniżenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, naraża gminę na poniesienie kosztów odszkodowania. Ponadto wnioskowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest właściwszy dla terenów zieleni publicznej lub ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niż dla zabudowy wielorodzinnej.

Ad. pkt 16. Ustalenia planu powinny stwarzać możliwość rozwoju i przekształceń układu drogowo-ulicznego (docelowa klasa techniczna i przekrój jezdni) poprzez wyznaczenie miejsca dla realizacji nowych powiązań komunikacyjnych lub ich rozbudowę. Parametry techniczne istniejących i planowanych ulic powinny być tak dobrane, aby umożliwiały prawidłową obsługę terenów przyległych, uwzględniając przypisaną im docelową funkcję.

Ad. pkt 17. Przedmiotowy obszar posiada korzystne warunki ekofizjograficzne do zabudowy oraz może stanowić potencjalne tereny inwestycyjne wyznaczone w obowiązującym Studium.

Ad. pkt 18. Z punktu widzenia ochrony przyrody chroniona powinna być dolina rzeki Białej, której szerokość jest zmienna w zależności od uwarunkowań miejscowych. Nie ma podstaw do wprowadzenia strefy ochronnej z zakazem zabudowy na obszarze sięgającym 150 m od brzegów rz. Białej bez uwzględnienia faktycznych uwarunkowań. Dlatego zakaz zabudowy jest planowany w odniesieniu do nienaruszalnego obszaru systemu przyrodniczego miasta wyznaczonego w Studium.

Uzasadnienie nieuwzględnienia w części wniosków:

Ad. pkt 6. Wniosek został uwzględniony w części dotyczącej przeznaczenia działek nr ew. 1312 i 1337 (obręb 21) pod ogród działkowy.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia pod ogród działkowy terenu zajmowanego przez Rodzinny Ogród Działkowy „Plażowy”, położonego poza działkami nr ew. 1312 i 1337 (obręb 21), które jako jedyne na wskazanym we wniosku obszarze pozostają we władaniu Polskiego Związku Działkowców. Z uwagi na potrzebę uzyskania ciągłości terenów publicznych przeznaczono pod utworzenie publicznych terenów zieleni urządzonej obszar położony wzdłuż rzeki Białej.

Ad. pkt 7. Wniosek został uwzględniony w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną części obszaru położonego wzdłuż ul. Dojnowskiej gdzie utrzymał się charakter zabudowy jednorodzinnej.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną części obszaru położonego wzdłuż ul. Dojnowskiej, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa.

Ad. pkt 8. Wniosek został uwzględniony w części dotyczącej pozostawienia jako niezabudowanego części wskazanego we wniosku obszaru położonego w granicach podstawowego systemu przyrodniczego określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej pozostawienia części obszaru, który zgodnie z ustaleniami studium może być przeznaczony do zabudowy. Przedmiotowy obszar posiada korzystne warunki ekofizjograficzne do zabudowy oraz może stanowić potencjalne tereny inwestycyjne.

Ad. pkt 9. Wniosek został uwzględniony w części dotyczącej pozostawienia jako niezabudowanego części wskazanego we wniosku obszaru położonego w granicach podstawowego systemu przyrodniczego określonego w studium.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej pozostawienia jako zieleni o funkcji rekreacyjnej z dopuszczeniem parterowej zabudowy usługowej lub nieprzekraczającej trzech kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obszaru, który zgodnie z ustaleniami studium może być przeznaczony do zabudowy. Przedmiotowa część obszaru posiada korzystne warunki ekofizjograficzne do zabudowy oraz może stanowić potencjalne tereny inwestycyjne. Ponadto na przedmiotowym obszarze istnieje zabudowa o wysokości różniącej się od wskazanych w niniejszym wniosku.

Ad. pkt 10. Wniosek został uwzględniony w części dotyczącej niewprowadzania w planie możliwości lokalizacji zabudowy w otoczeniu wymienionych zabytków, która nie uwzględniałaby wartości kulturowych wskazanego obszaru.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej niewprowadzania nowych rozwiązań komunikacyjnych i nieposzerzania istniejących dróg. Ustalenia planu powinny stwarzać możliwość rozwoju i przekształceń układu drogowo-ulicznego (docelowa klasa techniczna i przekrój jezdni) poprzez wyznaczenie miejsca dla realizacji nowych powiązań komunikacyjnych lub ich rozbudowę. Parametry techniczne istniejących i planowanych ulic powinny być tak dobrane, aby umożliwiały właściwe funkcjonowanie podstawowego układu drogowego miasta a także prawidłową obsługę terenów przyległych, uwzględniając przypisaną im docelową funkcję.

Ad. pkt 11. Wniosek został uwzględniony w części dotyczącej zaplanowania parkingu w rejonie kąpieliska miejskiego przy ul. Plażowej.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej zapewnienia bezpiecznego przejścia między kąpieliskiem i parkingiem, ponieważ do tego celu służą odpowiednie rozwiązania w zakresie bezpieczeństwa ruchu, które zawiera się w projekcie organizacji ruchu drogowego, a nie planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Projekt planu - etap III wraz prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu:

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – ukazało się w dniu 07.04.2026 r.;
- 2) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – zamieszczono w dniach: 07.04.2026 r. do 18.05.2026 r.;
- 3) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – zamieszczone w dniu 07.04.2026 r.

3. Informację o projekcie planu - etap III i prognozie w ogólnodostępnym wykazie danych o środowisku (EKOPORTAL-BIP) zamieszczono w dniu 07.04.2026 r.

4. Do projektu planu- etap III wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 14.04-04.05.2026 r. w przewidzianym ustawowo terminie do dnia 18.05.2026 r. wpłynęły uwagi dotyczące:

- 1) zmiany statusu ulicy 5KD-D z drogi publicznej na drogę wewnętrzną;
- 2) wyłączenia obiektów zamieszkania zbiorowego z terenów przeznaczonych pod usługi;
- 3) przedłużenia drogi 6KDW do ul. Plażowej;
- 4) korekty przebiegu ciągów pieszych na terenie 6ZP,WS – zgodnie z założeniami do uwagi;
- 5) rezygnacji z zabudowy na terenie 4ZP,U;
- 6) rezygnacji z zabudowy usługowej na terenie 13U;
- 7) rezygnacji z możliwości dodatkowej zabudowy na terenie 3MW,U;
- 8) rezygnacji z całkowitego zakazu lokalizacji wolnostojących systemów fotowoltaicznych i dopuszczenia na części działki nr 794/5 (obr. 21) realizacji inwestycji polegającej na budowie instalacji fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) o łącznej mocy do 2000 kW (zabudowa wolnostojąca, panele montowane na stelażach o wysokości do 4 m) wraz z budową kontenerowych stacji transformatorowych, magazynów energii oraz niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 9) wydzielenia z terenu 13U (przy ul. Plażowej) terenu parkingu – do obsługi terenów rekreacyjnych przy zalewie Dojlidy;
- 10) rezygnacji z projektowanej drogi 1KD-G i poprawy parametrów ulic Dojlidy Fabryczne i Suchowolca;
- 11) wykreślenia z projektu planu drogi głównej 1KD-G lub zmiany jej parametrów na ciąg pieszo-rowerowy;
- 12) wykreślenia projektowanej drogi głównej 1KD-G w klasie G (droga główna) bądź radykalnego obniżenia jej parametrów technicznych i klasy funkcjonalnej do jednojezdniowej publicznej drogi klasy lokalnej (L) lub dojazdowej (D) o ograniczonym tonażu i uspokojonym ruchu;
- 13) rezygnacji z przypisywania projektowanej drodze 1KD-G funkcji tranzytowej dla ruchu zewnętrznego z osiedli peryferyjnych;
- 14) dostosowania parametrów oraz przepustowości układu drogowego wyłącznie do rzeczywistych potrzeb mieszkańców Dojlid i Skorup, z priorytetem dla transportu zbiorowego oraz ruchu pieszego i rowerowego;
- 15) wykreślenia pkt 2 lit. b w § 8 ust. 2 projektu planu dopuszczającego wycinkę drzew wartościowych na rzecz budowy infrastruktury komunikacyjnej;
- 16) wykreślenia pkt 2 lit. a z § 12 ust. 3 projektu planu dopuszczającego translokację budynków;
- 17) doprowadzenia projektu planu do zgodności z ustaleniami Studium poprzez likwidację przeskalowanego korytarza drogowego 1KD-G;
- 18) wykreślenia § 10 ust. 4 lub jego zmiany poprzez nałożenie obowiązku pełnego zabezpieczenia akustycznego otoczenia bezpośrednio na inwestora publicznego inwestycji drogowej;
- 19) poddania projektu planu ponownej, rzetelnej analizie urbanistycznej i środowiskowej pod kątem wyważenia interesu publicznego i prywatnego, z uwzględnieniem zasady proporcjonalności.

Uwagi rozpatrzone zarządzeniem Nr 377/26 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 25 maja 2026 r. Uwagi określone od pkt 1 do 4 zostały uwzględnione, uwagi określone w pkt od 5 do 16 nie zostały uwzględnione, a uwagi określone w pkt od 17 do 19 zostały uznane za bezprzedmiotowe.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:

Ad. pkt 5. Teren o symbolu 4ZP,U stanowi przestrzeń publiczną, którą przeznaczono pod zieleni urządzoną oraz zabudowę usługową o ograniczonym zakresie - gastronomii i kultury, w formie pawilonów parkowych w powiązaniu z realizowaną zielenią urządzoną i Stawem Młyńskim.

Przyjęte rozwiązanie akcentuje potrzebę powiązania zespołu parkowo-pałacowego Hasbachów z terenami zieleni naturalnej w dolinie rzeki Białej, a jednocześnie w nieinwazyjny sposób oddziela ważne obiekty związane z tożsamością historyczną miasta od nowej intensywniejszej zabudowy usługowej planowanej po przeciwnej stronie przedłużenia ul. Dojlidy Górne.

Jednocześnie, 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., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r., przedmiotowy teren nie jest położony w granicach podstawowego systemu przyrodniczego miasta

Ad. pkt 6. Planowana na terenie 13U zabudowa o dachach płaskich (zgodnie z istniejącą współczesną zabudową na terenach sąsiednich) jest zbliżona wskaźnikami i parametrami zabudowy do istniejących zabudowań przykościelnych, w związku z tym nie zdominuje zabudowań parafialnych pw. Niepokalanego Serca Maryi.

Ponadto w planie uwzględniono wskazaną w Studium strefę ochrony ekspozycji E chroniącą prawidłową ekspozycję i otwarcie widokowe na kościół pw. Niepokalanego Serca Maryi od strony wyjazdu w kierunku Lublina poprzez odpowiedni sposób wyznaczenia na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 13U, wycofanych od strony ul. Ks. S. Suchowolca i Plażowej.

Jednocześnie, zgodnie ze Studium przedmiotowy teren położony jest poza zasięgiem morfologicznej doliny rzeki Białej i stanowi obudowę skrzyżowania ulic Plażowej i Ks. S. Suchowolca.

Ad. pkt 7. W Studium obszar w granicach terenu 3MW,U oznaczony został jako tereny zabudowy wysokiej intensywności MW, na którym funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium, a ustalone parametry i wskaźniki terenu umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o gabarytach zbliżonych do budynków istniejących na tym terenie, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.

Teren ten stanowi własność gminy Białystok. Zgodnie z Krajową Polityką Miejską 2030 jednym z kluczowych wyzwań dotyczących miasta jest poprawa dostępności mieszkaniowej m.in. poprzez wsparcie budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego oraz wspieranie projektów mieszkaniowych w ramach gminnych programów rewitalizacji, regulacja i wsparcie budownictwa wspomaganego, współpraca gmin i sektora prywatnego na rzecz zwiększania dostępności mieszkań. Dlatego ustalenia planu dotyczące terenu o symbolu 3MW,U umożliwiają kontynuację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i towarzyszącej jej zabudowy usługowej.

Ad. pkt 8. Jednym z powodów sporządzenia planu jest konieczność zapewnienia ochrony wpisanego do rejestru zabytków zespołu parafialnego, a także stanowiących podstawowe przestrzenie publiczne: terenu zieleni urządzonej, lasu i doliny rzeki Białej. Działka nr 794/9 obejmuje znaczną część terenu o symbolu 6ZP,WS w dolinie rzeki Białej oraz w całości tereny o symbolach 8ZL, 12UOS i 13U.

Inwestycja polegająca na budowie ww. instalacji fotowoltaicznej przynależy do funkcji produkcyjnej, która nie jest przewidywana na obszarze objętym planem, a we wskazanej lokalizacji kolidowałaby z funkcją, rangą i właściwą ekspozycją istniejącej zabytkowej zabudowy oraz wartościowym pod względem przyrodniczym fragmentem systemu przyrodniczego miasta. Tego typu instalacje wolno stojące są możliwe m.in. na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną w obowiązujących i sporządzanych planach miejscowych na obszarze Białegostoku. Obsługa obszaru objętego planem została umożliwiona poprzez linie średniego napięcia wyprowadzone od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15kV.

Ad. pkt 9. W ramach planu wytyczono dwa tereny o symbolach 14KPL,KX i 15KX, które przeznaczono na parkingi ogólnodostępne w celu poprawy dostępności terenów rekreacyjnych.

Teren plaży Dojlidy ma zapewnioną obsługę parkingową poprzez miejsca postojowe zrealizowane w ramach terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Oprócz miejsc postojowych teren plaży obsługiwany jest komunikacją zbiorową oraz rowerową.

Ponieważ teren o symbolu 13U nie stanowi własności gminy Białystok i nie planuje się w najbliższym czasie wykupu tego terenu na cele publiczne, nie ma podstaw by zgodnie ze złożoną uwagą wydzielić z terenu 13U (przy ul. Plażowej) parkingu do obsługi terenów rekreacyjnych przy zalewie Dojlidy.

Ad. pkt 10, 11, 12, 13, 14. Struktura funkcjonalna oraz geometria podstawowej sieci drogowo-ulicznej miasta jest od lat kształtowana i tworzy układ promienisto-obwodnicowy. Projektowana ulica oznaczona w planie symbolem 1KD-G jest jedną z ważniejszych ulic układu podstawowego miasta. Położona jest w ciąg ulic: Nowowarszawska, Dojlidy Fabryczne, Ks. S. Suchowolca, ul. Zabłudowska (fragment drogi krajowej nr 19), który zapewnia główne połączenie obwodnicy śródmiejskiej z obwodnicą miejską, wyprowadzając jednocześnie ruch z miasta w kierunku Lublina. Ciągły wzrost wskaźnika motoryzacji, a także zakładana struktura funkcjonalno-przestrzenna terenów wzdłuż wyżej wymienionego ciągu ulic, jak również rozwój obszaru funkcjonalnego miasta, może spowodować zwiększenie przepływu ruchu transportu zbiorowego i indywidualnego. Potwierdza to opracowana prognoza ruchu na lata 2025 i 2035 r. W związku z powyższym ustalenia planu stwarzają możliwość rozwoju i przekształceń układu drogowo-ulicznego (docelowa klasa techniczna i przekrój jezdni) tak, aby zapewnić zwiększenie parametrów technicznych całego ciągu ulic, odpowiednio do przyjętej funkcji.

Z uwagi na fakt, iż istniejące ulice Dojlidy Fabryczne i część Ks. S. Suchowolca przebiegają wzdłuż zabytkowej części osiedla Dojlidy, nie ma możliwości poszerzenia ich w liniach rozgraniczających tak aby pozwoliło to na poprawę obsługi komunikacją pieszą, rowerową i zbiorową, stosownie do zakładanej funkcji.

Wytyczone na rysunku planu linie rozgraniczające ulicy o symbolu 1KD-G stanowią konieczną rezerwę terenową pod projektowany układ komunikacyjny, którego przebieg i parametry zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania dokumentacji projektowej drogi. Szczegółowe rozwiązania z zakresu organizacji ruchu nie są przedmiotem ustaleń miejscowego planu i zostaną określone i doprecyzowane na etapie sporządzania dokumentacji projektowej drogi.

Ad. pkt 15. Wybrane drzewa w większości gatunków rodzimych, nieinwazyjnych o prawidłowym pokroju i rozmiarach, wyróżniające się na tle krajobrazu, zostały wskazane na podstawie sporządzonej waloryzacji istniejącego drzewostanu i oznaczone na rysunku planu jako drzewa wartościowe, w celu ich ochrony i dalszego niezakłóconego rozwoju. Waloryzacja dotyczyła całego terenu objętego planem. Możliwość ewentualnej wycinki ww. drzew wartościowych została ograniczona do niezbędnego minimum, wskazując wyłącznie względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi lub mienia, zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 2 lit. a. Jest to jednoznaczne z objęciem ochroną ww. drzew. Równocześnie zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 2 lit. b. dopuszczono wycinkę drzew rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i innych przestrzeni publicznych, kolidujących z realizacją sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Przepisy warunkujące wycinkę drzew określone są w ustawie o ochronie przyrody, podlegają im wszystkie istniejące drzewa w obszarze objętym planem miejscowym, w tym także te określone jako wartościowe wskazane do ochrony. Ustalenia planistyczne ograniczają możliwość wycinki, zapewniając dodatkową ochronę drzew. Jednocześnie ze względu na fakt, że przeważająca część obszaru objętego planem stanowi przestrzeń publiczną, zakłada się możliwość ponownego przeanalizowania zapisu umożliwiającego wycinkę drzew wartościowych rosnących w liniach rozgraniczających „innych przestrzeni publicznych” niż drogi publiczne.

Ad. pkt 16. Wytyczone na rysunku planu linie rozgraniczające ulicy o symbolu 1KD-G stanowią konieczną do zapewnienia rezerwy terenową pod projektowany układ komunikacyjny, którego przebieg i parametry zostaną doprecyzowane na etapie realizacji inwestycji. Wówczas zostanie określona ostateczna zajętość terenu drogi 1KD-G i poszczególnych jej elementów (m.in. jezdni, chodników i drogi rowerowej), w tym również w sąsiedztwie budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Uzgodnienie projektu planu z właściwym konserwatorem zabytków jest jednym z etapów procedury planistycznej. Miejski Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu, uznając ustalenia dotyczące ochrony zabytków za prawidłowe oraz zapewniające właściwą ochronę zabytków i dóbr kultury.

Uzasadnienie uznania uwag za bezprzedmiotowe:

Ad. pkt 17. Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ zaproponowane w planie rozwiązania są zgodne ze Studium.

Ad. pkt 18. Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska zarządca drogi ma obowiązek ochrony terenów wrażliwych (np. tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej) przed hałasem. Jeśli dopuszczalne normy hałasu są przekraczane, zarządca musi wdrożyć działania naprawcze, np. budowę ekranów akustycznych, wymianę nawierzchni czy ograniczenie prędkości.

W planie miejscowym zgodnie z Programem ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa podlaskiego z 2024 r. oraz ustawą Prawo ochrony środowiska wyodrębniono tereny o różnym przeznaczeniu, a w następstwie wprowadzono zapisy dotyczące ich klasyfikacji pod względem akustycznym.

§ 10 ust. 4 ustaleń planu miejscowego zwraca uwagę na możliwość zastosowania dodatkowych rozwiązań akustycznych w otoczeniu budynku lub działki w przypadku nieprzekroczonych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku a jednak odczuwalnego subiektywnego występowania uciążliwości akustycznych. W związku z powyższym uwaga jest bezprzedmiotowa.

Ad. pkt 19. Formułując ustalenia planistyczne, uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walorów architektonicznych i krajobrazowych, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wzięto pod uwagę, przeanalizowano i wyważono kwestie dotyczące m.in. ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, określono m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami, ochrony przed hałasem oraz modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej. Ochrona gruntów leśnych została zapewniona poprzez utrzymanie przeznaczenia terenu pod las (8ZL) zgodnie z przepisami odrębnymi.

Prawo własności, interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, były badane i zostały wyważone przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określając zasady zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki zabudowy, z uwzględnieniem położenia terenów w zewnętrznym obszarze miasta oraz na obszarze podstawowego systemu przyrodniczego.

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych. W planie w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz właściwego konserwatora zabytków. W związku z powyższym uwaga jest bezprzedmiotowa.

W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia. Przyjęte uwagi nie naruszały interesów osób trzecich. Wprowadzone niewielkie korekty były jedynie doprecyzowaniem ustaleń projektu planu i nie skutkowały zmianą przeznaczenia terenu lub wskaźników i parametrów zagospodarowania, dlatego też ich uwzględnienie nie wymagało ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia planu do publicznego wglądu. Ponadto wprowadzono korekty redakcyjne, pozostające bez wpływu na samą treść uchwały.

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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670), nie było przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

W dniu 25 czerwca 2026 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr XXVII/452/26 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca - etap III. Rozstrzygnięcia Rady Miasta Białegostoku w sprawie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Białegostoku podjęte na sesji w dniu 25 czerwca 2026 r. są zbieżne z decyzją Prezydenta w tej sprawie.

V. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie przeprowadzono, ponieważ nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca - etap III.

VI. Metody i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji ustaleń planu

Monitoring skutków realizacji ustaleń planu prowadzony będzie w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonywanej zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez Prezydenta Miasta Białegostoku co najmniej raz w kadencji rady. Zastosowane będą metody analityczno-porównawcze stanu zagospodarowania terenu oraz wynikających z tego zmian w środowisku w oparciu o prowadzone na bieżąco rejestry wydanych pozwoleń na budowę, rejestry obiektów oddanych do użytku, zestawienia rozbiórek obiektów oraz wydanych zezwoleń na realizację dróg, ortofotomapę Białegostoku oraz raporty i dokumenty opracowywane na potrzeby ochrony środowiska.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Rafał Rudnicki

(dokument podpisany elektronicznie)