

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej
w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka), uchwalonego uchwałą Nr XXIX/333/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 181, poz. 1797 i Nr 282, poz. 2817), zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu (załącznik Nr 1).

3. Zmiana planu obejmuje teren o powierzchni ok. 7,05 ha położony pomiędzy ulicą Dolną, projektowanym przedłużeniem ul. Św. Krzysztofa oraz doliną rzeki Białej.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

5. Zmiana planu nie wpływa na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określonych w załączniku Nr 3 do uchwały Nr XXIX/333/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka).

§ 2. W uchwale Nr XXIX/333/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 5 w pkt 13 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 14 w brzmieniu:

„14) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu.”;

- 2) w § 8 ust. 3-7 otrzymują brzmienie:

„3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz. 60, 235 i 730

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

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 10%,
- b) intensywność zabudowy:
 - minimum - nie określa się,
 - maksimum - 0,2,
- c) teren biologicznie czynny - 60%,
- d) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m (do dwóch kondygnacji nadziemnych),
- e) geometria dachów - dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających ulic;

3) minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzenia w kartę parkingową - 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych.

4. Na terenach wydzieleń wewnętrznych "A" i "B":

1) ustala się:

- a) zachowanie powiązań przestrzennych w ramach systemu przyrodniczego doliny rzeki Białej oraz istniejącego na terenie krajobrazu otwartego,
- b) kształtowanie roślinności z gatunków rodzimych, zgodnie z warunkami siedliskowymi i umożliwiającymi zachowanie krajobrazu otwartego,
- c) lokalizację terenowych urządzeń sportowych, placów zabaw dla dzieci - na terenie wydzielenia wewnętrznego "B";

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację ciągów pieszych, rowerowych, bulwarów, miejsc odpoczynku, punktów widokowych i obiektów małej architektury,
- b) realizację mostków, kładek i innych budowli hydrotechnicznych,
- c) lokalizację inwestycji celu publicznego;

3) zakazuje się:

- a) zmiany stosunków wodnych, za wyjątkiem zmian służących ochronie przyrody i prawidłowemu funkcjonowaniu terenów potencjalnie zalewowych np. budowy zbiorników retencyjnych,
- b) zmiany ukształtowania, wymiany gruntu, podnoszenia rzędnych oraz utwardzania terenu na obszarze wydzielenia wewnętrznego "A", z zastrzeżeniem pkt 2.

5. Na terenie wydzielenia wewnętrznego "C" dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m².

6. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 5, ustala się:

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

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 25 %,
- b) teren biologicznie czynny - minimum 60 %,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimum - nie określa się,

- maksimum 0,4,

- d) wysokość budynków - maksimum 9 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- e) geometria dachów - dach symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających ulic;

3) minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzenia w kartę parkingową zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny.

7. Ustala się strefę ochronną radiolinii - SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 07'38'' 23 E 08'57'') – RTCN Krynice (gm. Dobrzyniewo Kościelne, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 13'52'' 23 E 01'28''), o szerokości 60 m, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 30 m n.p.t.”;

3) w § 8 po ust. 7 dodaje się ust. 8-10 w brzmieniu:

„8. Ustala się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, na których obowiązują zakazy:

- 1) lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) zmiany ukształtowania terenu;
- 4) utwardzania terenu.

9. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 - Pradolina rzeki Supraśl (w granicach którego położony jest teren 4US,UT,ZP,) i jego obszaru ochronnego, zakazuje się:

- 1) przechowywania, magazynowania (w tym zbierania) i składowania odpadów, a także przetwarzania - nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich wytwórcę;
- 2) zagospodarowania terenu z wykorzystywaniem odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu;
- 3) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady.

10. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

1) ustala się:

- a) maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,5 m od poziomemu terenu,
- b) stosowanie ogrodzeń z siatki i paneli ogrodzeniowych siatkowych (ażurowych), z zastrzeżeniem pkt 2 lit a;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie ogrodzenia z materiałów: drewno, kamień, cegła i metal, na terenie wydzielenia wewnętrznego "C", od strony dróg publicznych,
- b) lokalizację ogrodzeń o pełnym fundamentowaniu na terenie wydzielenia wewnętrznego "C", od strony dróg publicznych;

3) zakazuje się:

- a) stosowania ogrodzeń pełnych, prefabrykowanych przesł zelbetowych i betonowych (nie dotyczy podmurówki),

- b) lokalizacji ogrodzeń o pełnym fundamentowaniu na terenach wydzielen wewnątrznych "B" oraz "C", z zastrzeżeniem pkt 2 lit b,
- c) lokalizacji ogrodzeń na terenie wydzielenia wewnętrznego "A".";

4) w § 20 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wyznaczenie linii zabudowy od terenów podmokłych zgodnie z warunkami fizjograficznymi, szczególnie na terenie 1U,UC,ZP,ZZ,E.”;

5) w § 21:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej, z zastrzeżeniem ust. 3.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 3-5 w brzmieniu:

„3. Obejmuje się ochroną zabytek archeologiczny, oznaczony na rysunku planu, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków - nr 21 w miejscowości, obszar AZP 36-86/22 - ślad osadniczy, punkt osadniczy, osada; epoka kamienia - wczesna epoka żelaza, średniowiecze, nowożytność.

4. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 3, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych, które wymagają przed realizacją jakichkolwiek inwestycji na obszarze występowania przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

5. W przypadku zmiany formy ochrony, o której mowa w ust. 3, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.”.

6) w § 31 po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Ustalenia zawarte w ust. 5 i 6 nie dotyczą terenu 4US,UT,ZP.”;

7) w § 32 po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Ustalenia zawarte w ust. 5 nie dotyczą terenu 4US,UT,ZP.”;

8) w § 33 po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Ustalenia zawarte w ust. 4 nie dotyczą terenu 4US,UT,ZP.”;

9) w § 34:

a) w ust. 2 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) wykorzystujących energię solarną, odzyskujących energię (np. rekuperatorów, pomp ciepłych) lub korzystających z energii elektrycznej - bez ograniczeń stosowania, z zastrzeżeniem ust. 7;

2) wytwarzających energię z procesu spalania innych paliw przy spełnieniu ograniczeń zawartych w ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 7.”,

b) po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Na terenie 4US,UT,ZP zakazuje się:

1) stosowania pomp ciepłych odzyskujących ciepło z gruntu lub wód podziemnych;

2) spalania paliw stałych w źródłach ciepła o mocy większej niż 30kW.”.

§ 3. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX/333/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka) (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 181, poz. 1797 i Nr 282, poz. 2817) wprowadza się zmianę zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

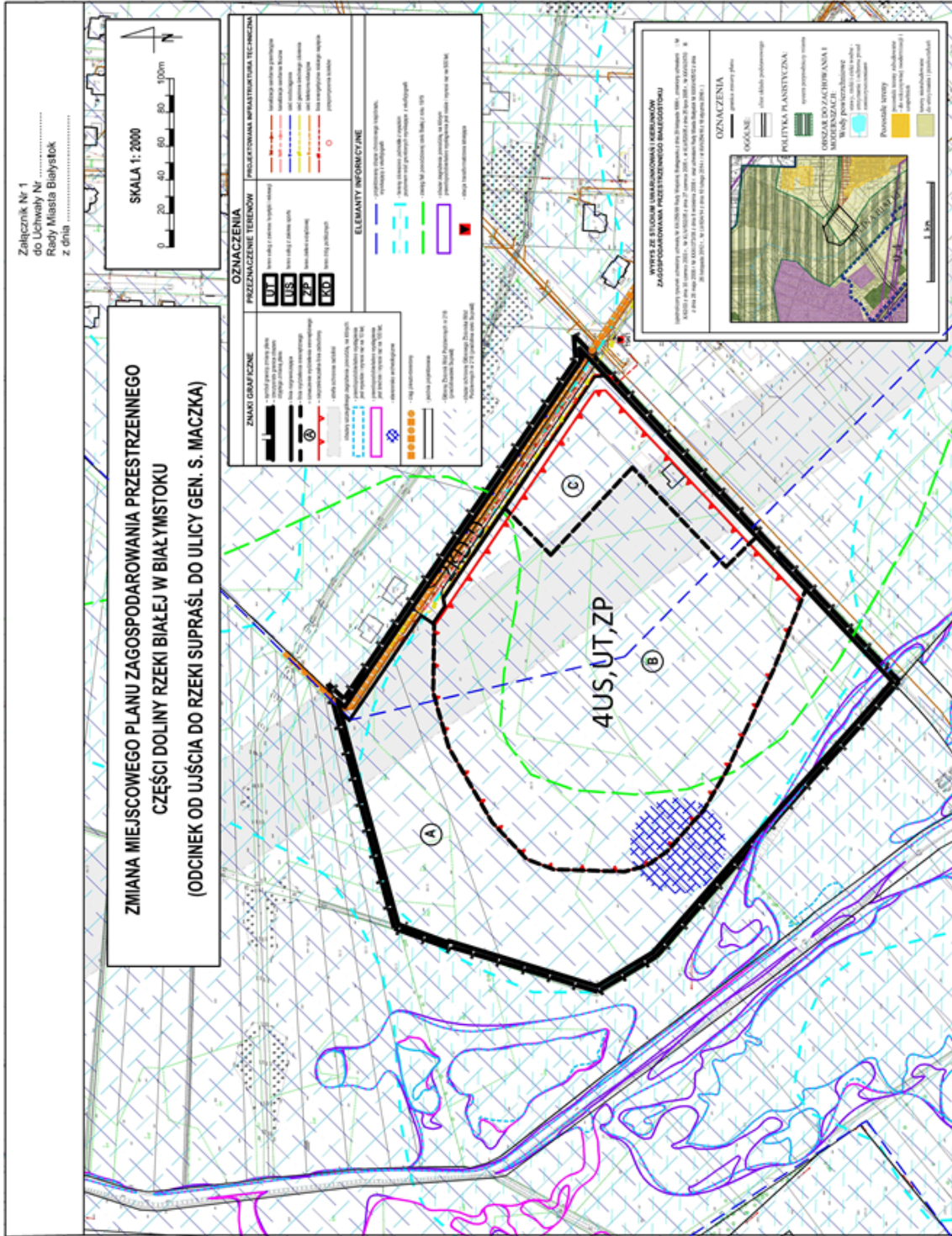
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Białystok
 z dnia.....2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2019 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej na działkach nr 86/5 i 87/3;
- 2) dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej na terenie położonym poza projektowanym obszarem chronionego krajobrazu, zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym;
- 3) rezygnacji z placu manewrowego w projektowanej drodze 2KD-D;
- 4) przedłużenia drogi 2KD-D wraz z uzbrojeniem terenu, do granicy opracowania zmiany planu;
- 5) rezygnacji z uwzględnienia w opracowaniu linii opisanej jako „zasięg fali powodziowej rzeki Białej z 1979 r.”.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami).

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka), uchwalonego uchwałą Nr XXIX/333/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 19 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 181, poz. 1797 i Nr 282, poz. 2817).

Potrzeba sporządzenia zmiany planu wynika przede wszystkim z wniosków właścicieli nieruchomości na tym terenie i konieczności weryfikacji ustaleń obowiązującego planu. Część wniosków została uznana za możliwe do uwzględnienia w sporządzonej w 2014 r. „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku”. Ostateczne przesądzenie o stopniu uwzględnienia wniosków miało nastąpić na etapie sporządzania zmiany planu. Przedmiotowy obszar był też ujęty w wieloletnim programie sporządzenia planów miejscowych zawartym w analizie.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka), przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXX/482/17 Rady Miasta Białystok z dnia 16 stycznia 2017 r.

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej (ustalenia zawierają elementy określone w art. 15 ustawy, niezbędne do przeprowadzenia zmiany) oraz graficznej (w formie załącznika Nr 1 - rysunek zmiany planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Obszar objęty przedmiotowym projektem zmiany planu w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku z 2018 r. określono jako objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Projekt planu jest więc zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białegostoku 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. Plan obowiązujący został określony w ww. uchwale jako częściowo nieaktualny, wymagający zmian.

Ustalenia projektu zmiany planu pokrywają się generalnie z rozwiązaniami zawartymi w obowiązującym planie. Zmiany w stosunku do obecnie obowiązującego planu dotyczą głównie zwiększenia obszaru, na którym dopuszczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także ustaleń szczegółowych dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczanego pod usługi z zakresu sportu, turystyki i rekreacji oraz zieleń urządzoną. Przewidywane w projekcie zmiany umożliwiają częściową lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednakże przy zachowaniu równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Na części obszaru dopuszczono również możliwość realizacji inwestycji celu publicznego. Ze względu na uwarunkowania terenu wyznaczona zabudowa opiera się jedynie na drogach przewidzianych w obowiązujących planach, nie ingerując w głąb terenu z nowymi dojazdami.

Wysokość zabudowy na obszarze objętym zmianą została dostosowana do uwarunkowań lokalnych występujących na tym terenie, a także do ustaleń obowiązującego planu. Wysokość w zależności od funkcji wynosi maksymalnie 9 metrów dla zabudowy mieszkaniowej i 12 m dla zabudowy usługowej. Ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy na 10%, a teren biologicznie czynny na 60%, przy czym w granicach wydzieleń wewnętrznych „C” gdzie możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnia zabudowy wynosi 25%. Wskaźniki intensywności zabudowy, które nie były określone w obecnie obowiązującym planie wyznaczono na poziomie od 0,2 do 0,4 w zależności od rodzaju zabudowy i powierzchni działki budowlanej.

Projekt zmiany planu w trakcie przeprowadzanej procedury planistycznej był poddawany zmianom, gdyż początkowo zakładano przeznaczenie całego tego terenu pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z wnioskami mieszkańców. Jednakże Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska zaopiniowała projekt negatywnie (opinia WPN.410.1.40.2018.EC z dnia 29.06.2018 r.). W uzasadnieniu tej opinii podano m.in., że w wyniku realizacji zaproponowanych ustaleń mogą nastąpić zmiany charakteru zagospodarowania terenu, w tym intensyfikacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, która będzie generować szereg negatywnych skutków dla środowiska. Ponadto zaproponowane przeznaczenie mogłoby stanowić potencjalne zagrożenie dla wód podziemnych i ujęć na analizowanym obszarze. Zdaniem organu opiniującego w przedłożonym dokumencie widoczne było kreowanie odmiennego sposobu zagospodarowania przestrzeni w stosunku do postanowień studium. Opinia wskazała też, że

nie uwzględniono w pełni opracowania ekofizjograficznego, gdyż planowane funkcje kolidują z warunkami fizjograficznymi do zabudowy. W związku z powyższym ograniczony został obszar, na którym dopuszczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej (jedynie do terenu, który znajdował się poza projektowanym obszarem chronionego krajobrazu) i ponownie wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie. W dniu 31.10.2018 r. znak WPN.410.1.63.2018.EC Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska podtrzymał swoje stanowisko i ponownie zaopiniował negatywnie skorygowany projekt zmiany miejscowego planu.

W związku z powyższym projekt zmiany planu ponownie został zmieniony i dopiero projekt zmiany planu, który jest przedstawiony do uchwalenia, uzyskał pozytywną opinię ww. organu.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r. (zm. uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z 18 stycznia 2016 r.) obszar objęty projektem zmiany planu na załączniku nr 3 do uchwały (rysunek – polityka przestrzenna) częściowo oznaczony jest jako tereny niezabudowane do utrzymania i przekształceń. Fragment terenu położony jest też na obszarze systemu przyrodniczego miasta. Wskazany jest też ciąg komunikacyjny łączący osiedle z ul. Produkcyjną.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Zmiana planu została sporządzona z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, prowadzono procedurę w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 poz. 2081 ze zmianami).

I. W trakcie procedury sporządzania projektu zmiany planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęło 8 pism zawierających wnioski rozpatrzone zarządzeniem Nr 313/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 05 marca 2018 r. Uwzględniono w całości 6 wniosków, 2 nie uwzględniono w całości. Ze względu na zmiany dokonywane w projekcie, wynikające z opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska konieczne było podjęcie dwukrotnie zarządzeń zmieniających dotyczących rozpatrzenia wniosków - zarządzenie Nr 1073/18 z dnia 07 września 2018 r. i zarządzenie Nr 15/19 z 10 stycznia 2019 r. Ostatecznie uwzględniono w całości 5 wniosków, 3 nie uwzględniono w całości i 1 nie uwzględniono w części.

II. Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego do 18 marca 2019 r., a uwagi można było składać w terminie przewidzianym ustawowo, tj. do 01 kwietnia 2019 r. Do projektu planu wpłynęły 3 pisma zawierające 5 uwag, których nie uwzględniono zarządzeniem Nr 283/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 18 kwietnia 2019 r.

Przyjęto przy tym następującą argumentację nieuwzględnienia uwag (numeracja zgodnie z załączoną listą uwag nieuwzględnionych).

Ad. pkt 1 i 2

Podstawowym źródłem informacji o środowisku przy sporządzaniu projektów planów miejscowych jest opracowanie ekofizjograficzne. Opracowanie to, w świetle ustawy Prawo Ochrony Środowiska (art. 72 pkt 5), stanowi dokumentację sporządzoną na potrzeby m.in. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania. Ekofizjografia dostarcza merytorycznych podstaw do kształtowania polityki ochrony i wykorzystania walorów i zasobów środowiska przyrodniczego w zagospodarowaniu przestrzennym. Właściwe zagospodarowanie przestrzenne powinno zapewnić odpowiednie warunki do funkcjonowania ekosystemów, prowadzenia działalności gospodarczej i poprawy życia ludności, a więc w celu realizacji zasad zrównoważonego rozwoju gminy. Opracowanie ekofizjograficzne nie stanowi aktu prawnego, ale jest wymagane przy sporządzaniu planu miejscowego.

Art. 71 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje, że zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania m.in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W art. 72 tej ustawy jest mowa o tym, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, a wymagania te określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych.

Treść planu miejscowego nie stanowi więc samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych i przyrodniczych, a także ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub innych aktów prawnych.

Podczas procedowania zmiany planu został sporządzony projekt planu, w którym ustalono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na całym obszarze objętym planem (zgodnie z wnioskami mieszkańców). Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiono o opinie i uzgodnienia do odpowiednich organów. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska zaopiniowała projekt negatywnie (opinia WPN.410.1.40.2018.EC z dnia 29.06.2018 r.). W uzasadnieniu tej opinii podano m.in., że w wyniku realizacji zaproponowanych ustaleń mogą nastąpić zmiany charakteru zagospodarowania terenu, w tym intensyfikacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, która będzie generować szereg negatywnych skutków dla środowiska. Ponadto zaproponowane przeznaczenie mogłoby stanowić potencjalne zagrożenie dla wód podziemnych i ujęć na analizowanym obszarze. Zdaniem organu opiniującego w przedłożonym dokumencie widoczne było kreowanie odmiennego sposobu zagospodarowania przestrzeni w stosunku do postanowień studium. Opinia wskazała też, że nie uwzględniono w pełni opracowania ekofizjograficznego, gdyż planowane funkcje kolidują z warunkami fizjograficznymi do zabudowy. W związku z powyższym ograniczony został obszar, na którym dopuszczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej (jedynie do terenu, który znajdował się poza projektowanym obszarem chronionego krajobrazu) i ponownie wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie. W dniu 31.10.2018 r. znak WPN.410.1.63.2018.EC Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska podtrzymał swoje stanowisko i ponownie zaopiniował negatywnie skorygowany projekt zmiany miejscowego planu. Zdaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zmiana charakteru zagospodarowania terenu, może mieć negatywny wpływ na środowisko i przyczynić się do pogorszenia jego stanu. Obszary są kwalifikowane jako tereny o średnio korzystnych warunkach fizjograficznych dla zabudowy. Są to tereny o niekorzystnych zjawiskach biotopoklimatycznych: nadmiernej wilgotności powietrza, występowania zjawisk inwersyjnych, sływów zimnych mas powietrza, zmrozków itp. Obszary te stanowią tereny czynne biologicznie co jest równoznaczne z zachowaniem, powierzchni o zdolnościach retencyjnych i opóźniających spływ wód opadowych oraz roztopowych. Głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu kształtuje się na poziomie od 0 do 2 m p.p.t., a więc poziom wody gruntowej jest płytki. Planowane funkcje kolidują z warunkami fizjograficznymi do zabudowy. Ponadto część terenu przewidywanego pod zabudowę na działce nr 86/5 zgodnie z ekofizjografią znajduje się na terenach zalewowych i podmokłych dolin rzecznych z naturalnymi ekosystemami do wykorzystania w ochronie konserwatorskiej i w charakterze zieleni urządzonej.

Nadal zdaniem organu opiniującego w przedłożonym dokumencie widoczne było kreowanie odmiennego sposobu zagospodarowania przestrzeni w stosunku do postanowień studium. Ponadto intensyfikacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej zdaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska generowałaby szereg negatywnych skutków dla środowiska m.in. degradacja krajobrazu, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, istniejącej szaty roślinnej i wprowadzanie zieleni kultywowanej w postaci zieleni przydomowej, towarzyszącej i izolacyjnej. Pośrednie niszczenie szaty roślin przez podsuszanie terenów w wyniku zwiększania powierzchni nieprzepuszczalnej.

W związku z powyższym projekt planu ponownie został zmieniony i dopiero projekt planu, który był poddany wyłożeniu do publicznego wglądu uzyskał pozytywną opinię ww. organu.

W związku z powyższym złożone uwagi dotyczące powiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową zarówno na działce 86/5 jak i 87/3 były już bardzo wnikliwie analizowane. Możliwości przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową większego obszaru były przewidywane w dwóch pierwszych projektach zmiany planu, które były sporządzone i zaopiniowane negatywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W związku z uwarunkowaniami środowiskowymi całkowicie niemożliwa okazała się lokalizacja zabudowy na działce nr 86/5. Na działce nr 87/3 umożliwiono lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedynie na fragmencie, tak by nie ograniczać w nadmierny sposób możliwości lokalizacji zabudowy usługowej

z zakresu sportu i rekreacji czyli zabudowy preferowanej i wpisującej się w ten obszar zgodnie z planem obowiązującym. Wyznaczona zabudowa mieszkaniowa opiera się jedynie na drogach przewidzianych w obowiązujących planach, nie ingerując w głąb terenu z nowymi dojazdami, co ze względu na uwarunkowania ma kluczowe znaczenie.

Przewidywane w projekcie zmiany planu rozwiązania umożliwiają częściową lokalizację zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na tym terenie, w związku z powyższym uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

Ad. pkt 3

Zgodnie z § 125 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, w wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi klasy L (lokalna) lub D (dojazdowa) wykonuje się plac do zawracania samochodów. W związku z powyższym droga 2KD-D jako droga gminna, klasy D, posiada zaprojektowany plac manewrowy.

Ad. pkt 4

Droga gminna 2KD-D jest ulicą dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających od 7 m do 12 m. Odcinek drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m (obsługujący zabudowę usługową oraz mieszkaniową) zakończony jest placem do zawracania w sąsiedztwie istniejących budynków. Pozostały fragment drogi jest kontynuowany w innych parametrach (szerokość w liniach rozgraniczających 7 m). Szerokość tego odcinka jest w tym przypadku wystarczająca, by stanowić dojazd do istniejących budynków, a także umożliwić lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej. Dalsza część ul. Długiej, poza obszarem opracowania, zgodnie z obowiązującym planem stanowi drogę dojazdową do pól i łąk, pełniącą jednocześnie rolę ciągu pieszo-rowerowego.

W związku z powyższym, wydłużenie projektowanej drogi o parametrach 12 m, aż do granicy opracowania nie ma uzasadnienia.

Jednakże, wskazując możliwość kontynuacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających projektowanej drogi 2KD-D, do zabudowy zlokalizowanej poza obszarem opracowania, rysunek planu zostanie w tym zakresie skorygowany. Zostanie też zmieniony kształt jezdni na placu manewrowym, by zasugerować przejście w sposób płynny w ciąg pieszo-rowerowy. Wprowadzenie przedmiotowej zmiany na rysunku projektu planu nie zmieni jego ustaleń, a ma jedynie na celu zobrazowanie możliwości realizacji jezdni oraz sieci infrastruktury technicznej w przedmiotowej drodze.

Ad. pkt 5

Linia opisana jako „zasięg fali powodziowej rzeki Białej z 1979 r.” jest elementem informacyjnym planu i taki ma charakter. Jest to linia, która znajduje się w opracowaniu ekofizjograficznym. Umieszczenie elementów informacyjnych w ustaleniach planu jest dopuszczone Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określa co projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać - § 7 pkt 9 „w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego”. W projekcie tego planu zamieszczone zostały też inne elementy informacji, np. projektowany obszar ochrony krajobrazu, czy też tereny okresowo podmokłe. Zamieszczone na rysunku projektu planu elementy informacyjne, niebędące ustaleniami, stanowią uzupełnienie projektu o istnieniu istotnych zjawisk lub elementów zagospodarowania, które mogą mieć wpływ na sposób wykorzystania terenu, a o znaczeniu których mogą decydować przepisy odrębne.

III. W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka).

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie ujemny i wyniesie około (-) 139 000. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka)”. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane głównie z uzbrojeniem drogi w infrastrukturę techniczną. Wzrost kosztów infrastruktury technicznej w stosunku do uchwalonego planu, wynika z konieczności zastosowania obecnie innych

rozwiązań technologicznych w stosunku do wcześniej przyjętych, uwzględniając już zrealizowaną infrastrukturę i zapotrzebowanie. Część kosztów dotyczących realizacji planu zostanie pokryta z podatków od nieruchomości, czynności cywilnoprawnych i adiacenckich. Wykazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie. Powyższa analiza jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji.

Lista uwag nieuwzględnionych wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ujścia do rzeki Supraśl do ulicy Gen. S. Maczka):

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej na działkach nr 86/5 i 87/3;
- 2) dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej na terenie położonym poza projektowanym obszarem chronionego krajobrazu, zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym;
- 3) rezygnacji z placu manewrowego w projektowanej drodze 2KD-D;
- 4) przedłużenia drogi 2KD-D wraz z uzbrojeniem terenu, do granicy opracowania zmiany planu;
- 5) rezygnacji z uwzględnienia w opracowaniu linii opisanej jako „zasięg fali powodziowej rzeki Białej z 1979 r.”.