

DUA-II.6721.9.12.2021

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 I, uchwalonego uchwałą Nr LI/740/22 Rady Miasta Białystok z dnia 28 marca 2022 r., 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 2021 r. poz. 2373, z późn. zm.)

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 oraz 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 rozwiązań planistycznych, 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

Ustalenia planu dotyczą obszaru o powierzchni około 10 ha położonego pomiędzy ulicami: K. Ciołkowskiego, Nowowarszawską, Dojlidy Fabryczne oraz rzeką Białą.

Podstawowymi ustaleniami planu jest ochrona przed zabudową doliny rzeki Białej wchodzącej w skład systemu przyrodniczego miasta oraz zarezerwowanie terenu pod rozbudowę podstawowego układu drogowego miasta. Potrzeba sporządzenia planu wynikała także z konieczności określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, ochrony terenów przed zabudową i zagospodarowaniem niezgodnym z polityką przestrzenną gminy. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku*, w planie poszczególne tereny przeznaczono pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe oraz pod zabudowę usługową i produkcyjną, w tym pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Na obszarze planu nie przewiduje się rozwoju zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się jedynie funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej już istniejącej.

Większość analizowanego obszaru to głównie tereny o średnio korzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy. W południowej części objętej opracowaniem, dolina rzeczna to obszar o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy z powodu występowania gruntów mineralno-organicznych i organicznych w obniżeniach terenu, z wysoko zalegającą wodą gruntową i możliwością zalewu wodami powierzchniowymi podczas nagłych opadów burzowych. Głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu kształtuje się głównie na poziomie 1 – 2 m p.p.t. Poziom wód gruntowych

może ulegać okresowym wahaniom w zależności od pory roku oraz ilości opadów atmosferycznych. Zgodnie z *Ekofizjografią Białegostoku* utrzymano fragment doliny rzecznej (obszar zalewowy i podmokły) oraz drobne powierzchniowo tereny leśne i tereny z zaawansowaną sukcesją leśną przeznaczając pod tereny zieleni urządzonej w powiązaniu z rzeką Białą. Ujęty w opracowaniu teren produkcyjny i przemysłowy stanowiący wg *Ekofizjografii* obszar potencjalnych konfliktów i zagrożeń zostanie utrzymany w charakterze funkcji usługowo-produkcyjnej. Uciążliwość zakładów będzie wiązać się z zastosowaną technologią oraz działaniami i urządzeniami chroniącymi ludzi i środowisko.

Mając na uwadze konstytucyjną zasadę zrównoważonego rozwoju, w założeniach planu zadbano o wyrównanie potencjałów między terenami o charakterze otwartym i zabudowanym. Zieleń w miastach jako wielofunkcyjny, architektoniczny element podnoszący walory estetyczne miasta, stanowi jeden z ważniejszych czynników wpływających na stan jego środowiska. Struktury zieleni zapewniają miastu podniesienie standardów jakości życia: łagodzenie uciążliwości klimatu miejskiego i poprawę estetyki miasta, pełnią także rolę ekologiczną i rekreacyjną. Dodatkowo na takich terenach zatrzymywana, retencjonowana jest woda deszczowa, co przyczynia się do spowolnienia odpływu oraz poprawy bilansu wodnego zlewni. Wobec powyższego, w planie ustalono nieprzekraczalne parametry zabudowy oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, zainwestowanie w celu złagodzenia negatywnych skutków antropopresji dla środowiska przyrodniczego, utrzymania ekologicznych funkcji terenów oraz zwiększenia zasobów wodnych w zlewni. Zachowanie powierzchni przepuszczalnej umożliwiającej wegetację roślin zapewni produkcję materii organicznej oraz warunki infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu.

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na teren potencjalnego faunistycznego użytku ekologicznego (uwzględnionego w *Ekofizjografii Białegostoku*) za południową granicą opracowania. Nadal będzie następować wymiana wielu gatunków fauny, zwłaszcza płazów. Przeznaczenie w planie terenu doliny wzdłuż koryta rzeki Białej pod teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych utrzyma dalsze funkcjonowanie wielu gatunków zwierząt (w tym objętych ochroną prawną) i roślin. Zachowanie przyrody w miastach stanowi szczególny przykład zrównoważonego rozwoju oraz holistycznego podejścia do ochrony siedlisk jako poprawy jakości życia mieszkańców.

Doliny stanowią najważniejszy element systemu przyrodniczego Białegostoku. Należy unikać tworzenia stref konfliktowych w obrębie ciągów ekologicznych, nadając priorytet funkcjom ochronnym tych obszarów. W planie zostały określone zasady zagospodarowania terenów okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych wynikających z opracowania ekofizjograficznego. Korzystnym, z punktu widzenia ochrony środowiska są zapisy przeznaczające dolinę rzeczna pod zieleni urządzonej i wody powierzchniowe śródlądowe – tereny o symbolach 1.1ZP,WS i 1.2ZP,WS. Stanowią one obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną. Na terenach tych nakazano utrzymanie drożności przepływu wód, dopuszczono m.in. zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk). Ponadto zakazano na terenach 1.1ZP,WS i 1.2ZP,WS lokalizacji obiektów tymczasowych, ogrodzeń i parkingów, przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego (z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi i rowerowymi), zakazano podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego (z wyjątkiem m.in. budowy kładek, mostów, budowy ciągów pieszych i rowerowych, przy zmianie linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków, budowy infrastruktury technicznej, budowy małej architektury, budowy ciągów pieszo-jezdnych wyłącznie na obszarze wydzielenia wewnętrznego „A”). Wprowadzone ustalenia planistyczne nie spowodują negatywnych oddziaływań na lokalny korytarz ekologiczny, jakim jest obszar

doliny Białej, będący zarówno obszarem napowietrzającym miasto, wspomagającym wymianę gatunkową na terenie aglomeracji oraz terenem retencyjnym. Ustalenia planu w maksymalny sposób ograniczają niekorzystną ingerencję na terenie dolinnym. Odpowiednio zagospodarowane i utrzymywane obszary zieleni pełnią szereg funkcji: ekologiczne, klimatyczne, retencyjne, estetyczne i rekreacyjne. Niezbędne jest obecnie w skali miasta utrzymywanie pozostałości dolinnych, swoistych mateczników z siedliskami podmokłymi.

Tereny o symbolach 1.1ZP,WS i 1.2ZP,WS przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej oraz wody powierzchniowe śródlądowe stanowią (poprzez ustalenia względem ich zagospodarowania) strefę zabezpieczającą przed zagrożeniem powodziowym od rzeki Białej dla wystąpienia wody 50-letniej oraz 100-letniej.

W przypadku zagospodarowania parkingów ustalono wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) oraz dopuszczono nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających ulic. Roślinność wprowadzona na teren parkingu i ulic nie tylko zatrzymuje wodę opadową i ma korzystny wpływ na lokalny mikroklimat, ale też oczyszcza powietrze z kancerogennych produktów spalania paliw, z pyłów i innych zanieczyszczeń. Dodatkowo rośliny te pozytywnie wpływają na psychikę. Im większa jest utwardzona powierzchnia, tym bardziej nas przytłacza, a odpowiednio rozlokowane rośliny przełamują tę monotonię, dzieląc przestrzeń na mniejsze wnętrza. Poza tym w upalne, letnie dni bujna roślinność łagodzi 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. Dopuszczono w planie odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków i tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej na terenach 2U i 3P,U,UC oraz do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Zaleca się bez zbędnej zwłoki wprowadzenie kanalizacji sanitarnej w obszarze objętym opracowaniem ze względu na możliwość zanieczyszczenia gleby, wody i roślin oraz pośrednio zagrożenia zdrowia ludzi, w przypadku nieszczelności oraz nieprawidłowego funkcjonowania ww. obiektów.

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

Stan jakości powietrza w obszarze objętym planem będzie utrzymany na podobnym do obecnego poziomie. Jego poprawa oraz innych elementów środowiska, w tym zdrowia ludzi nastąpi po zrealizowaniu nowych obiektów, które będą ogrzewane z ogólnomiejskiej sieci ciepłej oraz alternatywnie będą wykorzystywać inne systemy i czynniki służące do przesyłania energii lub stosować lokalne lub indywidualne źródła energii wytwarzane w procesach: przetwarzania energii elektrycznej, odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach), spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych, spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW. Dodatkowo w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania emitowanych substancji zapewniono na terenach zurbanizowanych jak największy wskaźnik

minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowano tereny zieleni urządzonej w obszarze doliny rzecznej.

W związku z zabezpieczeniem społeczeństwa przed nadmiernym promieniowaniem elektromagnetycznym ustalono strefę techniczną (obustronnie od osi linii) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – 20 m, w której: zakazano m.in. lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego. Ponadto ustalono obsługę terenu w zakresie łączności bezprzewodowej telefonii i internetu z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach. Poza tym dopuszczono lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

W planie ustalono odnoszenie hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami w stosunku do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. Dodatkowo w budynkach mieszkalnych ustalono zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem w ramach terenu inwestycji np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych. W projekcie planu nie zakazano innych rozwiązań technicznych w celu ograniczenia potencjalnej uciążliwości akustycznej.

W planie wskazano wiele ustaleń zmierzających do adaptacji do zmian klimatu. Zrealizowanie zbiorników retencyjnych, ochrona znacznej części doliny Białej przed zabudową i utwardzeniem, zakaz podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego (za wyjątkami określonymi w planie) na terenach 1.1ZP,WS i 1.2ZP,WS, 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 (z zakazem zabudowy). Nie przewiduje się, by zamierzenia omawianego planu miejscowego wpłynęły na zmianę klimatu.

W zakresie gospodarki odpadami ustalono prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami oraz zakazano lokalizacji usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania i zbierania, spopieliarni zwłok, spalarni 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 naturalnego rosnącym strumieniem odpadów.

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. Wprowadzone rozwiązania ograniczające lub eliminujące negatywny wpływ na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zostały dostosowane do planowanej funkcji oraz sąsiedztwa omawianego terenu.

Zapisy planu ustalają szereg działań i zasad zagospodarowania mających na celu zminimalizowanie niekorzystnych skutków jego realizacji, ochronę i zachowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, jak również kształtowanie odpowiednich warunków życia mieszkańców. Przyjęte w planie ustalenia przyczyniają się do uporządkowania przestrzeni miejskiej, poprawy standardów życia mieszkańców osiedla z zachowaniem najwartościowszych elementów krajobrazu.

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska oraz niekorzystnego wpływu na zdrowie ludzi. Wprowadzone funkcje i ustalenia planu stworzyły warunki do zachowania zasady zrównoważonego rozwoju.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap I uzyskał pozytywne opinie:

- Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Białymstoku (znak WPN.410.1.51.2020.EC z dnia 25.09.2020 r. oraz znak WPN.410.1.51.2021.MS2 z dnia 14.09.2021 r.),
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku nr 166/NZ/2020 (znak NZ.4462.36.2020 z dnia 24.09.2020 r.) oraz nr 207/NZ/2021 (znak NZ.0522.30.2021 z dnia 16.09.2021 r.).

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

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 I:

1. ogłoszono o przystąpieniu do jego sporządzenia:

- ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 17.01.2019 r.,
- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – zamieszczone w terminie 21.01-13.02.2019 r.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w przewidzianym ustawowo terminie (do dnia 13 lutego 2019 r.) wpłynęło 30 wniosków (wymienione poniżej), które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 486/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 2 lipca 2019 r. Ponadto wpłynęły 3 wnioski od instytucji uzgadniających projekt planu, które nie podlegają formalnemu rozpatrzeniu.

Osiem wniosków z trzydziestu dotyczyły części projektu planu uchwalonego.

Uwzględniono wnioski dotyczące:

- 1) zachowania ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Białej;
- 2) zaprojektowania ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż doliny rzeki Białej na odcinku od ul. K. Ciołkowskiego do ul. Plażowej;
- 3) uwzględnienia ścieżki rowerowej w ciągu ulic Nowowarszawskiej i Dojlidy Fabryczne;

Nie uwzględniono w części wniosków dotyczących:

- 1) przeznaczenia działek nr ew. 34/2, 37/2, 38/2, 41/2, 42, 43/2, 46/2, 47, 48, 49/2, 52/2, 53, 54, 55/4, 58/1, 58/2, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 69/1, 69/2, 70, 71, 72, 77, 78, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 93, 94, 95, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 90/1, 90/2, 90/3, 91, 92/1, 92/2, 96/1, 96/2 (obręb 21) położonych w Białymstoku w rejonie ulic Nowowarszawskiej i Stawowej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i handlu);

Wniosek uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i handlu) działek, na które wydano

pozwolenie na budowę nr 309/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r. wraz z niezbędnym otoczeniem umożliwiającym dokończenie rozpoczętego zespołu zabudowy.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i handlu) całości wnioskowanego obszaru.

Wnioskowany obszar położony w sąsiedztwie ulic podstawowego układu drogowego miasta predysponowany jest do zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą. Ponadto część wnioskowanych działek wchodzi w skład nienaruszalnego systemu przyrodniczego miasta oraz stanowi teren planowany pod podstawowy układ komunikacyjny miasta.

- 2) przeznaczenia działek nr ew. 32/7, 33/5, 34/2, 37/ 2, 38/2, 41/2, 43/2, 46/2, 47, 48, 49/2, 52/2 53, 54, 55/3, 55/4, 58/2 (obręb 21) położonych w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Nowowarszawskiej pod zabudowę usługową z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

Wniosek uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę usługową (w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) części wnioskowanych działek z wyłączeniem obszaru wchodzącego w skład systemu przyrodniczego miasta określonego w Studium oraz obszaru planowanego pod układ komunikacyjny.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę usługową (w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) części wnioskowanych działek stanowiących obszar systemu przyrodniczego miasta określony w Studium oraz stanowiących obszar planowanego układu komunikacyjnego.

- 3) przeznaczenia działek nr ew. 62, 69/1, 73, 79, 89, 90/2, 91, 92/2, 96/2, 63, 69/2, 76, 82, 90/1, 90/3, 92/1, 96/1, 97 (obręb 21) położonych w Białymstoku pomiędzy ul. Nowowarszawską i ul. Stawową pod zabudowę usługową z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

Wniosek uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę usługową (w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) części wnioskowanych działek z wyłączeniem obszaru planowanego pod układ komunikacyjny oraz z wyłączeniem terenu, na którym planowana jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w oparciu o ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę usługową (w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) części wnioskowanych działek stanowiących obszar planowanego układu komunikacyjnego oraz stanowiących teren, na którym planowana jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w oparciu o ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

- 4) utrzymania funkcji terenów położonych wzdłuż ulic Nowowarszawskiej i Dojlidy Fabryczne jako usługowych i usługowo-produkcyjnych, z dopuszczeniem „sklepów średniopowierzchniowych” z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

Wniosek uwzględniono w części dotyczącej utrzymania funkcji terenów położonych ulic Nowowarszawskiej i Dojlidy Fabryczne jako usługowych i usługowo-produkcyjnych, z dopuszczeniem obiektów handlowych z wyłączeniem nieruchomości, na które obowiązują ustalenia decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej nieruchomości, na które obowiązują ustalenia decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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.

Nie uwzględniono w całości wniosku dotyczącego ustanowienia strefy ochronnej z zakazem zabudowy na obszarze sięgającym 150 m od brzegów rz. Białej.

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.

2. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu wraz prognozą do publicznego wglądu:

- ogłoszenia w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu: 16.10.2020 r.,
- obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – zamieszczone w terminie: 16.10 -26.11.2020 r.,
- zamieszczono również informacje (w dniu 31.07.2019 r.) o projekcie planu i prognozie w ogólnodostępnym wykazie danych o środowisku (EKOPORTAL-BIP).

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniach dotyczących wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (do 26 listopada 2020r.) wpłynęło dziewięć uwag.

Zarządzeniem Nr 1148/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 28 grudnia 2020 r. nieuwzględniono osiem uwag, natomiast jedną uwagę uznano za bezprzedmiotową.

Trzy uwagi z dziewięciu dotyczyły części projektu planu uchwalonego. Wszystkie zostały nieuwzględnione.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) wyznaczenia drogi publicznej do działek nr ew. 59/2 i 58/4;
- 2) przeznaczenia działki nr 1266 przy ul. Dojlidy Fabryczne pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) pozostawienia odcinka ul. Stawowej, obsługującej tereny 4U,UC i 5MW,U (wyłączonych z opracowania), jako drogi publicznej.

W odniesieniu do nieuwzględnionych uwag przyjęto następującą argumentację:

Ad. 1

Wskazane działki będą miały zapewnioną obsługę komunikacyjną z wykorzystaniem ciągu pieszo-jezdnego, którego lokalizacja została dopuszczona na terenie 1.1 ZP,WS na obszarach wydzielenia wewnętrznego A i B, po śladzie obecnej ul. Stawowej. Do czasu realizacji planu obsługa komunikacyjna będzie możliwa z istniejącej ul. Stawowej. Zgodnie z projektem planu przewiduje się uzyskanie powiązań funkcjonalnych terenów przeznaczonych pod zabudowę z terenem zieleni urządzonej związanym z doliną rzeki Białej (1.1ZP,WS). Unikanie barier ograniczających możliwości budowania powiązań zabudowy z obszarem zieleni wchodzącej w skład systemu przyrodniczego miasta może przyczynić się do podniesienia walorów tej zabudowy i warunków funkcjonowania jej użytkowników.

Ad. 2

Teren z uwagi na uciążliwości związane z położeniem w sąsiedztwie dróg wyższej klasy technicznej, nie jest wskazany do lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Natomiast dobra dostępność komunikacyjna predysponuje do lokalizacji na tym obszarze zabudowy

usługowej, co jest zgodne z kierunkiem przeznaczenia wyznaczonym dla tego obszaru w obowiązującym Studium.

Ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości dalszego użytkowania istniejących budynków mieszkalnych.

Ad. 3

Tereny wskazane w uwadze mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony ul. Konstantego Ciołkowskiego i Nowowarszawskiej - poprzez jezdnie serwisowe oraz od strony projektowanej ulicy 6KD-D. Działki, które nie mają obsługi od strony tych ulic oraz istniejąca zabudowa zlokalizowana wzdłuż ul. Stawowej będą mogły mieć obsługę komunikacyjną z wykorzystaniem ciągu pieszo-jezdnego, który został dopuszczony na terenie 1.1ZP,WS na obszarach wydzielenia wewnętrznego A i B, po śladzie obecnej ul. Stawowej. Do czasu realizacji planu obsługa komunikacyjna będzie możliwa z istniejącej ul. Stawowej. Zgodnie z projektem planu przewiduje się uzyskanie powiązań funkcjonalnych terenów przeznaczonych pod zabudowę z terenem zieleni urządzonej związanym z doliną rzeki Białej (1.1ZP,WS). Unikanie barier ograniczających możliwości budowania powiązań zabudowy z obszarem zieleni wchodzącej w skład systemu przyrodniczego miasta może przyczynić się do podniesienia walorów tej zabudowy i warunków funkcjonowania jej użytkowników.

3. ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz prognozą do publicznego wglądu:

- ogłoszenia w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu: 14.10.2021 r.,
- obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – zamieszczone w terminie: 15.10 -26.11.2021 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniach dotyczących ponownego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (do 26 listopada 2021 r.) nie wpłynęły uwagi.

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 osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap I.

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 rozbiórki obiektów oraz wydanych zezwoleń na realizację dróg, ortofotomapę Białegostoku oraz raporty i dokumenty opracowywane na potrzeby ochrony środowiska.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA


dr inż. Adam Mustuk