

DUA-I.6721.9.74.2021

PODSUMOWANIE i UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. Suchowolca – etap II C, uchwalonego uchwałą LXXVI/1054/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. (Dz. U. Woj. Podl. Z dnia 5 grudnia 2023 r. poz. 6151); 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 2023 r. poz. 1094, 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 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca – etap II C obejmuje teren o powierzchni ok. 18,99 ha położony pomiędzy ul. Dojlidy Fabryczne, ul. Myśliwską, ul. Niedźwiedzią, terenem infrastruktury technicznej, ul. Żubrów, istniejącym ogrodem działkowym i rzeką Białą.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniając ład przestrzenny i zrównoważony rozwój (z uwagi na duże zainteresowanie inwestycyjne podlegające sukcesywnym przekształceniom w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy), ograniczenia konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wynikających z sąsiedztwa różnych funkcji, ochrony przed ewentualną zabudową terenów zieleni wchodzących w skład systemu przyrodniczego miasta oraz ochrony terenów przez zagospodarowaniem i zabudową niezgodną z polityką przestrzenną gminy.

Z uwagi na duży obszar opracowania oraz problematykę rozwiązań planistycznych nastąpiła potrzeba opracowania projektu w etapach. Uchwalenie planu odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru dopuszcza § 3 ww. uchwały. W pierwszej kolejności, uchwałą Nr LI/740/22 Rady Miasta Białystok z dnia 28 marca 2022 r., uchwalony został obszar oznaczony jako etap I ograniczony ulicami Konstantego Ciołkowskiego,

Nowowarszawską, Dojlidy Fabryczne oraz rzeką Białą. W drugiej kolejności, procedowano etap II jako obszar ograniczony ulicami Dojlidy Fabryczne, Myśliwską, Niedźwiedzią, Żubrów, Konstantego Ciołkowskiego, Nowowarszawską, Baranowicką, Ciesielską, Konstantego Ciołkowskiego oraz rzeką Białą. Po wyłożeniu projektu planu, określonego jako etap II, do publicznego wglądu, nastąpiła konieczność przedłożenia do uchwalenia części tego obszaru położonego po północno-wschodniej stronie rzeki Białej, oznaczonej jako etap II A (uchwała Nr LXIII/900/22 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2022r.). Następnie procedowano kolejny projekt oznaczony jako etap II B (obejmujący obszar istniejącego ogrodu działkowego, przylegających fragmentów rzeki Białej oraz fragmentów ulic K. Ciołkowskiego i Żubrów), uchwalony uchwałą LXXII/995/23 Rady Miasta Białystok z dnia 19 czerwca 2023 r. oraz przedmiotowy etap II C, uchwalony uchwałą Nr XXVI/1054/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r.

Na terenie objętym planem przewidziano wyłączenie z procesów urbanizacji terenów wchodzących w skład podstawowego systemu przyrodniczego miasta, tj. doliny rzeki Białej, które 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). Należy je traktować jako nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego Białegostoku pozytywnie kształtujący jakość życia mieszkańców Białegostoku.

Na terenie w obrębie ulic: Dojlidy Fabryczne, Myśliwskiej, Niedźwiedziej oraz Żubrów zaplanowano lokalizację zespołu mieszkaniowego o zróżnicowanej wysokości budynków od 9 m do 21 m, o gabarytach dostosowanych do sąsiedniej istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zabytkowej wraz z uwzględnieniem sąsiedztwa rzeki Białej. Zabudowę mieszkaniową uzupełniono funkcją usługową, w tym z zakresu oświaty. Zaprojektowano układ dróg umożliwiający właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów oraz powiązania z układem ogólnomiejskim. Parametry ulic zostały dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych. Zgodnie z polityką odprowadzania wód opadowych na terenie planu przewidziano rezerwę terenu pod otwarte cieki i zbiorniki retencyjne.

Dla terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe oraz infrastrukturę techniczną ustalono w wysokości 0 %, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty planem etap II C oznaczony został jako tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (2MW) .

W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (2MW) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach MW zalicza się zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych, służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowę z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikację, infrastrukturę techniczną oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Wysokość zabudowy na tym obszarze określono do 25 m.

Wzdłuż rzeki Białej wyznaczony został podstawowy system przyrodniczy o kategorii 2ZP – teren zieleni urządzonej. Na terenie 2MW wyznaczono dwa łączniki systemu przyrodniczego.

W ramach terenów zieleni urządzonej (ZP) do funkcji podstawowych zalicza się ogólnodostępne tereny zieleni, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe i zieleń towarzyszącą zabudowie. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach ZP zalicza się obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikację, infrastrukturę techniczną oraz istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

W ramach łączników systemu przyrodniczego należy dążyć do kształtowania lokalnych powiązań, umożliwiających zachowanie ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego miasta (w tym. m.in. ciek, rowy, zieleń przyuliczna, zieleń towarzysząca ciągom pieszym, rowerowym, elementy retencyjne).

Obszary tworzące system przyrodniczy miasta stanowią wg *Studium* nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego, który wpływa na ochronę walorów przyrodniczych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie przyrody, a także odpowiednie standardy życia ludzi w mieście (zdolność regeneracji powietrza, retencjonowania wody oraz walory krajobrazowe i rekreacyjne). 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 wzięto pod uwagę m.in. zakaz lokalizacji budynków, parkingów oraz wymiany gruntów na obszarze ściśle związanym z doliną.

Mapa przydatności terenu do funkcji użytkowych w *Ekofizjografii Białegostoku* przedstawia zagospodarowanie tego obszaru następująco: drobne powierzchniowo tereny leśne oraz tereny z zaawansowaną sukcesją leśną (proponuje się aktualny sposób użytkowania lub ich wykorzystanie w charakterze urządzonej zieleni wysokiej), fragmenty dolin rzecznych (preferuje się do urządzenia zieleni miejskiej i terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych), zieleń komunikacyjna, osiedlowa i ochronna, tereny o średnio korzystnych oraz niekorzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy, tereny produkcyjne i przemysłowe, zabudowa i ciągi komunikacyjne.

Przystępując do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zadbano by nie naruszyć celów i kierunków działań wielu dokumentów o skali lokalnej, wojewódzkiej i krajowej, na które przekładają się cele ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym Unii Europejskiej. Uwzględniono ponadto wyniki monitoringu środowiska, w szczególności w zakresie powietrza, wód, pól elektromagnetycznych i hałasu – czynników wpływających w dużym stopniu na zdrowie ludzi w strefie miejskiej.

Korzystnym, z punktu widzenia ochrony środowiska są zapisy przeznaczające część doliny rzecznej pod zieleń urządzonej i wody powierzchniowe śródlądowe. Tereny o symbolach ZP, WS 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, obiektów tymczasowych, parkingów, przekształcania koryta ciek w formę kanału zamkniętego (z wyłączeniem odcinków pod ciągami pieszymi i rowerowymi), zakazano 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, klimatyczne, retencyjne,

estetyczne i rekreacyjne. Roślinność znajdująca się w dolinie rzecznej oraz powierzchnia biologicznie czynna zachowana przy terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ma zdolności asymilacyjne i transpiracyjne, zatrzymuje wody opadowe i spowalnia ich odpływ.

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. Są to jednocześnie tereny wyłączone spod zabudowy zgodnie ze *Studium*. Są to 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.

Wprowadzone ustalenia planistyczne zapewniają w sposób maksymalny względem ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku* ochronę lokalnego korytarza ekologicznego. Jednak postępujący rozwój osiedla mieszkaniowego w dolinie rzecznej wpłynie na zmniejszenie obszaru napowietrzającego miasto, obszaru wymiany gatunkowej oraz terenu o zdolnościach retencyjnych. Ustalenia planistyczne poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, możliwość meandryzacji koryta Białej, zakaz podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego (za wyjątkami określonymi w planie) na terenach o symbolach ZP,WS umożliwiają migrację, bytowanie i żerowanie zwierząt.

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, drenażowej, cieków i rowów), pozostawiona powierzchnia biologicznie czynna oraz kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne wpłynie pozytywnie na 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. 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 w obszarze doliny rzecznej. Należy zauważyć, że likwidacja zakładu produkcyjnego jako emitora zanieczyszczeń będzie miała pozytywny wpływ na lokalny stan jakości powietrza.

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 ustalono zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności. 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. Stanowią też rodzaj wyróżników, ułatwiających orientację w terenie. Poza tym w upalne, letnie dni bujna roślinność łagodzi warunki klimatyczne nawilżając powietrze i rzucając cień.

W planie wskazano ustalenia zmierzające do adaptacji do zmian klimatu. Zabezpieczenie terenu podstawowego systemu przyrodniczego określonego w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku* będącego zarówno fragmentem doliny rzeki 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, ustalenie budowy cieków w formie otwartej na terenie o symbolu 2ZP,IT, możliwość meandryzacji i tworzenia rozlewisk od rzeki Białej, 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 (z zakazem zabudowy). Nie przewiduje się, by zamierzenia omawianego planu miejscowego wpłynęły negatywnie na zmianę klimatu.

W zakresie ochrony ludności przed hałasem wprowadzono do zapisów planu klasyfikację terenów względem odnoszenia wartości dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami odnośnie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowo – usługowej, rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Dodatkowo w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty 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. Ustalenia planistyczne nie zakazują wprowadzenia rozwiązań technicznych, konstrukcyjnych budynków lub w otoczeniu działki w celu zminimalizowania potencjalnego oddziaływania hałasu komunikacyjnego.

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. Na podstawie przeprowadzonych pomiarów pól elektromagnetycznych stwierdzono, iż w żadnym z badanych punktów na terenie Białegostoku nie odnotowano przekroczeń dopuszczalnych ich poziomów, niemniej ze względu na postępującą zabudowę wielorodzinną na terenie planu, należy racjonalnie podchodzić do wysokości i lokalizacji nowych stacji bazowych oraz nowych budynków. W części północno-zachodniej opracowania przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, od której wyznaczono strefę techniczną (obszar po 20 m obustronnie od osi linii WN). Wspomniana strefa techniczna znajduje się na terenach przeznaczonych pod zieleni urządzonej oraz infrastrukturę techniczną pozwalającą na niezakłócony przepływ energii elektrycznej oraz zabezpieczenie zdrowia ludzi. Ważnym aspektem jest podjęcie działań do zagospodarowania wspomnianej przestrzeni (wykorzystanie rekreacyjne, czasowa obecność) zabezpieczając jednocześnie ludzi przed długotrwałym przebywaniem w sąsiedztwie linii WN i zapewniając niezakłócone warunki techniczne do przesyłu energii.

W zakresie gospodarki odpadami ustalono prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami oraz zakazano lokalizacji usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania, zbierania, odzysku oraz magazynowania i składowania odpadów, spopieliarni zwłok i 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.

Obecny stan faktyczny w rejonie zakładu Biaform – postępująca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie likwidowanych zbiorników wodnych uniemożliwia wprowadzenie potencjalnej, nowej formy ochrony przyrody – faunistycznego użytku ekologicznego wyznaczonego w *Ekofizjografii Białegostoku* (2011, 2012). Brak siedlisk do ochrony zwierząt wodnych spowodowało bezzasadność zalecenia z ww. opracowania.

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. Ustalenia zawarte w planie zapewniają na terenie miasta wzdłuż doliny rzecznej migrację gatunków, nie utrudniają powiązań ekologicznych w przestrzeni miejskiej. W przedmiotowym planie znajdują się zapisy mające na celu zapobieganie lub ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko.

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się zagrożeń względem 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. Suchowolca uzyskał pozytywne opinie:

1. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (WPN.410.1.60.2022.MS2 z dnia 19.10.2022 r.),
2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku (nr NZ.743.123.2022 z dnia 13.10.2022 r.).

Projekt zaopiniowany przez ww. organy został 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 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 II C:

1. Ogłoszono o przystąpieniu do jego sporządzenia:

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 07.01.2019 r.;
- 2) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminie od 21 stycznia do 13 lutego 2019 r.;
- 3) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 17 stycznia 2019 r.

Do projektu planu w przewidzianym ustawowo terminie (do dnia 13 lutego 2019 r.) wpłynęło 36 wniosków, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 486/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 2 lipca 2019 r. Ponadto wpłynęły 3 wnioski od instytucji uzgadniających i opiniujących projekt planu, które nie podlegają formalnemu uzasadnieniu.

Siedemnaście wniosków z trzydziestu sześciu dotyczyło części projektu planu uchwalonego jako etap IIC. Uwzględniono 4 wnioski, 7 wniosków nie uwzględniono w części oraz 6 wniosków nie uwzględniono w całości.

2. Ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu:

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 07 października 2022 r.;
- 2) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminie od 07 października do 17 października 2022 r.;
- 3) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 07 października 2022 r.

3. Zamieszczono informację o projekcie planu miejscowego i prognozie oddziaływania na środowisko w ogólnodostępnym wykazie danych o środowisku (EKOPORTAL-BIP) w dniu 14 września 2022 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu (do 17 listopada 2022 r.) wpłynęły uwagi. Uwagi dotyczące etapu II A zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1335/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 6 grudnia 2022 r., w zakończonej procedurze uchwalenia tego etapu. Uwagi dotyczące etapu II B, zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 187/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 20 lutego 2023 r. w zakończonej procedurze uchwalenia tego etapu.

Uwagi dotyczące procedowanego fragmentu projektu planu, oznaczonego jako etap II C, zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 537/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 czerwca 2023 r.

Do fragmentu projektu planu oznaczonego jako etap II C złożono trzydzieści sześć uwag, z czego nie uwzględniono trzydziestu pięciu uwag, natomiast jedną uwagę uznano za bezprzedmiotową.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) sporządzenia projektu planu w oparciu o dokumenty planistyczne miasta, ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prawo unijne;
- 2) powiększenia terenu 1.2ZP,WS o teren 6UE,ZP, o część terenów 4.1MW i 4.2MW do linii między terenami wydzielenia wewnętrznego „c” i „d”, oraz o część terenu 5MW,U;
- 3) odtworzenia istniejącego zbiornika wodnego na terenach 1.2 ZP,WS i 4.1MW z uwzględnieniem istniejącego budynku;
- 4) przeznaczenia terenów 1.2ZP,WS i 1.3ZP,WS pod zielen nieurządzoną z ustanowieniem powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 100 % i zakazem lokalizacji obiektów budowlanych;
- 5) nakazu odtworzenia stawów na terenach 4.1MW i 4.2MW z zachowaniem cieków wodnych zasilających te stawy;
- 6) zmiany przeznaczenia terenu 7KD-D z drogi publicznej na drogę pieszo-rowerową oraz ochrona dawnej bocznicy kolejowej;
- 7) zachowania starodrzewu na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;

- 8) nakazu uzyskania pozytywnej opinii MKUA dla zabudowy na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 9) zmniejszenia terenów 4.1MW i 4.2MW do linii między terenami wydzielenia wewnętrznego „c” i „d”;
- 10) wykreślenia terenów wydzielenia wewnętrznego w ramach terenów 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 11) zmniejszenia wysokości zabudowy do 11 m, zmniejszenia powierzchni zabudowy do 20%, zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 50 % i zmiany geometrii dachów na dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 do 25 stopni dla terenów 4.1MW, 4.2MW oraz dostosowania intensywności zabudowy do powyższych parametrów;
- 12) dopuszczenia wyłączenia budynków wolnostojących, z jedną klatką schodową, liczbie mieszkań do 2 na jednej kondygnacji, wysokości od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 15 x 16 m na terenach 4.1MW, 4.2MW;
- 13) zakazu lokowania piwnic, garaży podziemnych i innych konstrukcji sięgających niżej niż granica przemarzania gruntu na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U
- 14) zmniejszenie terenu 5MW,U;
- 15) określenia wysokości zabudowy na terenie wydzielenie wewnętrznego „f”;
- 16) przeznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego „f” pod drogę wewnętrzną;
- 17) zmniejszenia wysokości zabudowy do 12 m, zmniejszenia powierzchni zabudowy do 20%, zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 50 % i zmiany geometrii dachów na płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 do 25 stopni dla terenu 5MW,U oraz dostosowania intensywności zabudowy do powyższych parametrów;
- 18) dopuszczenia wyłącznie budynków wolnostojących, z jedną klatką schodową, liczbie mieszkań do 4 na jednej kondygnacji, wysokości 4 kondygnacji nadziemnych i o maksymalnych wymiarach w rzucie poziomym 20 x 20 na terenie 5MW,U;
- 19) przeznaczenia południowej części terenu 5MW,U pod zabudowę z zakresu usług medycznych i edukacyjnych;
- 20) wykreślenia zapisów dotyczących terenu 10.1IT;
- 21) objęcia ochroną planistyczną terenu fabryki między rz. Białą, ul. Dojlidy Fabryczne, ul. Żubrów i granicą zabudowy jednorodzinnej przy ul. Niedźwiedziej;
- 22) zmiany kolorystyki na maksymalnie 2 kolory i użytych materiałów elewacyjnych (ciemna cegła klinkierowa i korten) na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 23) nałożenia obowiązku przeprowadzenia konkursu architektonicznego na projekt zabudowy na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 24) zakazu lokowania reklam widocznych z dróg publicznych na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U, 1.2ZP,WS;
- 25) renaturyzacji rzeki Białej oraz jej rzeczywistej doliny;
- 26) wykonania badań geologicznych wskazujących poziom wód gruntowych i umieszczenie ich wyników jako załącznik do uchwały;
- 27) ustalenia wskaźnika miejsc parkingowych na 1,6 na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 28) wykreślenia § 31 pkt 1 lit. c o treści: „ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych”;
- 29) wykreślenie § 31 pkt 2 lit. a o treści: „dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d-e”;
- 30) wykreślenia § 31 pkt 2 lit. b o treści: „dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30kW, wytwarzanego w procesie paliw stałych”;
- 31) sporządzenia projektu planu uwzględniającego stanowisko Rady Miasta Białystok dot. globalnego kryzysu klimatycznego;
- 32) dwukrotnego powiększenia powierzchni terenów 1.2ZP,WS i 1.3ZP,WS i przeznaczenia ich pod zieleń nieurządzoną z ustanowieniem powierzchni biologicznie czynnej w 100%;
- 33) ograniczenia zabudowy i ustanowienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50% na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 34) wprowadzenia zakazu stosowania kotłów opalanych olejami i paliwami stałymi na terenach 4.1MW, 4.2MW i 5MW,U;
- 35) rozszerzenia przeznaczenia terenu 6UE,ZP o zabudowę usługową z pełnego zakresu usług.

W odniesieniu do nieuwzględnionych uwag przyjęto następującą argumentację:

Ad. 1

Uwaga nie wskazuje ustaleń projektu planu, które są niezgodne z przytoczonymi dokumentami i aktami prawa oraz nie wskazuje przepisów prawa, które miały zostać naruszone.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami prawa, w tym z zakresu ochrony środowiska.

Inne dokumenty planistyczne umieszczone na stronie internetowej miasta Białystok są brane pod uwagę podczas sporządzania projektu planu i uwzględniane w miarę możliwości biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania, przyjmując za podstawę ład przestrzenny i zrównoważony rozwój oraz nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, które jest wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ad. 2

Przyjęty w projekcie planu zakres terenu 1.2ZP,WS wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz wydanych decyzji administracyjnych. Zgodnie ze studium część terenu morfologicznej doliny rzecznej w odległości około 80 m od rzeki Białej wskazano pod podstawowy system przyrodniczy miasta, który tworzą obszary o najwyższych walorach przyrodniczych. Obszary te mają znaczenie dla funkcjonowania całego miasta lub regionu, pełniące nadrzędne funkcje przyrodnicze (głównie klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną) oraz podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową). Należy je traktować jako nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego Białegostoku.

Na obszarze proponowanego powiększenia terenu 1.2ZP,WS zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne i przedszkole oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy. Pozostała część obszaru jest nadal wykorzystywana w procesach technologicznych

funkcjonującej od wielu lat fabryki. Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Ad. 3

Zgodnie z projektem planu stawy mające pełnić funkcję retencyjną i rekreacyjną, przewidywane są do lokalizacji na terenie 1.2ZP,WS przeznaczonym pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe. Zgodnie z wydaną w 2011 r. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, zamiast likwidowanych w związku z realizowaną inwestycją stawów wykorzystywanych w procesach technologicznych fabryki, zostaną zrealizowane stawy buforowe w strefie ochrony rzeki Białej wynoszącej 80 m, a więc poza obszarem planowanej zabudowy. Planowane stawy mają gromadzić wody opadowe ze zlewni rzeki Białej – z części osiedla Dojlidy oraz przejmować w razie konieczności część nadmiaru wody z rzeki Białej (gwałtowne roztopy, deszcze nawalne).

Ad. 4

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku kierunkiem przeznaczenia wskazanych terenów jest zieleń urządzonej o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w zakresie 80 - 90 %. Proponowany w uwadze wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest właściwy dla obszarów chronionych, natomiast wskazany obszar jest w znacznej części przekształcony, wykorzystywany w celach produkcyjnych. Obszar, z uwagi na położenie, oprócz funkcji przyrodniczych (głównie klimatycznej, hydrologicznej i biologicznej) powinien pełnić także podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową), a więc służyć mieszkańcom miasta.

Z uwagi na przewidziane przeznaczenie tego terenu, zakaz lokalizacji obiektów pełniących funkcje rekreacyjne, estetyczne czy kształtujących zasoby wodne jest nieuzasadniony.

Ad. 5

W projekcie planu przewiduje się zachowanie istniejących cieków, a także zakaz ich przekształcania w formę kanałów zamkniętych.

Stawy mające pełnić funkcję retencyjną i rekreacyjną przewidywane są do lokalizacji na terenie 1.2ZP,WS, przeznaczonym w projekcie planu pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe.

Zgodnie z wydaną w 2011 r. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, zamiast likwidowanych, w związku z realizowaną inwestycją, stawów wykorzystywanych w procesach technologicznych fabryki, zostaną zrealizowane stawy buforowe w strefie ochrony rzeki Białej wynoszącej 80 m, a więc poza obszarem planowanej zabudowy. Planowane stawy mają gromadzić wody opadowe ze zlewni rzeki Białej – z części osiedla Dojlidy oraz przejmować w razie konieczności część nadmiaru wody z rzeki Białej (gwałtowne roztopy, deszcze nawalne).

Ad. 6

Przeznaczenie terenu 7KD-D pod drogę publiczną umożliwi odpowiednie skomunikowanie powstającego osiedla mieszkaniowego bez obciążania obecnego układu komunikacyjnego. Jednocześnie ulica ta będzie stanowić ważną w strukturze osiedla przestrzeń publiczną z otwartym ciekim wodnym i towarzyszącą zielenią.

W mieście przyjęto ogólną zasadę wydzielenia ruchu rowerowego z ogólnego potoku ruchu w ulicach układu podstawowego o wysokich klasach technicznych, gdzie natężenie ruchu

kołowego jest duże i może zagrażać bezpieczeństwu rowerzystów. W ulicach niższych klas technicznych, służących do lokalnej obsługi terenu, gdzie przewiduje się niższe natężenie ruchu i przy zastosowaniu elementów spowolnienia ruchu, ruch rowerowy może odbywać się na jezdni na zasadach ogólnych.

Ad. 7

Obszar objęty opracowaniem to w przewadze teren produkcyjny i poprodukcyjny z ówczesnym wykształconym spontanicznie drzewostanem, który pozostawiono od strony zabudowy mieszkaniowej. W ostatnim czasie nasadzono szpaler drzew iglastych wzdłuż południowego ogrodzenia zakładu Biaform, które nie nabrały jeszcze okazałego pokroju. Utrzymana minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach wskazanych do zainwestowania umożliwia zadbanie o pojedyncze drzewa, wyróżniające się na tle osiedla. W zakresie kształtowania zieleni ustalono zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych), do których niezależnie wskazane jest wykorzystanie istniejących drzew.

Dojrzałe drzewa, o dobrze wykształconym pokroju (klony, jesiony wyniosłe, lipy i wiązy), znajdują się w liniach rozgraniczających ulic ujętych w projekcie mpzp. Przekroje ulic pozostają utrzymane. Ustalenia projektu mpzp nie kolidują z dalszym, niezakłóconym rozwojem tych drzew.

Ponadto zezwolenie na usunięcie drzew, niezależnie od ustaleń mpzp, wydawane jest na podstawie przepisów odrębnych – ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody po wykonaniu oględzin drzewa i zgromadzeniu materiału dowodowego badającego jego wartość przyrodniczą.

Ad. 8

Ustalenia planów miejscowych powinny być jasne i jednoznaczne. Uzależnienie uzyskania pozwolenia na budowę od konieczności uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej

mogłoby budzić wątpliwości prawne i skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały. Obowiązek dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę uzgodnień lub opinii innych organów nie może wynikać z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z tego względu, że do wprowadzenia tego rodzaju dodatkowego obowiązku dla inwestora w miejscowym planie gmina nie została upoważniona w żadnym z przepisów rangi ustawowej.

Ad. 9

Na wskazanych terenach zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy. Pozostała część obszaru jest nadal wykorzystywana w procesach technologicznych funkcjonującej od wielu lat fabryki.

Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Przyjęty w projekcie planu zakres terenów o symbolach 4.1MW i 4.2MW jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

Ad. 10

W związku z koniecznością uwzględnienia licznych uwarunkowań przestrzennych na wskazanych terenach, planuje się lokalizację zabudowy o zróżnicowanych parametrach i wskaźnikach zagospodarowania. W celu wyważenia trudnych do pogodzenia interesów m.in. właściciela terenu, mieszkańców osiedla czy środowisk konserwatorskich, wprowadzono tereny wydzielenia wewnętrznego, na których obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu. W sąsiedztwie obfitującej w zabytki strefy osiedla, projektowana zabudowa przyjmuje gabaryty dostosowujące się do wymagających ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych projektowana zabudowa przyjmuje intensywność uwzględniającą ten typ zabudowy. W rejonie pełniącej istotną funkcję przewietrzającą miasta doliny rzeki Białej, zabudowa jest odsunięta od rzeki i utrzymuje wysokość od 12 do 14 metrów. Najwyższe budynki będą mogły powstać w części projektowanej zabudowy, predysponowanej do wytworzenia centrum zespołu, gdzie wskazane wyżej ograniczenia nie występują.

Ad. 11

Zaproponowane w uwadze parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania jednolite dla całego obszaru biorą pod uwagę tylko część uwarunkowań, nie uwzględniając walorów ekonomicznych wykorzystania terenu, prawa własności, czy parametrów istniejącej zabudowy.

Na wskazanych terenach zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy. Intensywność tej zabudowy jest znacząco większa niż zaproponowana w uwadze.

Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

W projekcie planu na wskazanych terenach planuje się lokalizację zespołu mieszkaniowego o zróżnicowanej wysokości budynków od 11 m do 21 m, o gabarytach dostosowanych do sąsiedniej istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zabytkowej, uwzględniających sąsiedztwo rzeki Białej, ale także strukturę własności terenu. Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy w wysokości 35 % uwzględnia wydane warunki zabudowy, natomiast ustalona minimalna powierzchnia biologicznie czynna w wysokości 25 % uwzględnia typ zabudowy i bierze pod uwagę, że znaczna część terenu fabrycznego zostanie przeznaczona pod tereny zielone, które będą mogły być wykorzystywane przez mieszkańców zespołu.

Ustalone w projekcie planu nachylenie połaci dachowych nawiązuje do zabudowy już istniejącej – otaczającej, w bliskim sąsiedztwie. Dachy w przeważającej części osiedla są płaskie. Pojawiają się zarówno w zabudowie jednorodzinnej (przy ulicy Niedźwiedziej, Żubrów) jak i zabytkowej (budynek starej kotłowni fabryki Hasbacha) i usługowej (istniejący budynek przychodni na rogu ulicy Myśliwskiej i Niedźwiedziej).

Zaproponowane w uwadze nachylenie połaci dachowych będzie odbiegało także od niedawno wybudowanych budynków mieszkalnych na przedmiotowych terenach burząc kompozycyjną jedność zespołu.

Ad. 12

Zaproponowany w uwadze typ zabudowy dla wskazanych terenów nie uwzględnia walorów ekonomicznych wykorzystania terenu, prawa własności czy parametrów istniejącej zabudowy.

Na wskazanych terenach zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy. Intensywność tej zabudowy jest znacząco większa niż zaproponowana w uwadze.

Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Ad. 13

Wydana na ten teren decyzja o warunkach zabudowy nie zawierała ograniczeń dotyczących liczby kondygnacji podziemnych w projektowanej zabudowie. Ponadto, większość istniejących w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych posiada kondygnację podziemną, a w planie miejscowym obejmującym działki sąsiednie, zlokalizowanych na podobnych uwarunkowaniach ekofizjograficznych, również takiego zakazu nie zawarto. Wprowadzenie w projekcie planu tak znacznego ograniczenia względem wydanej prawomocnej decyzji o wz, jedynie na terenie dawnej fabryki Sklejek, mogłoby stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych oraz byłoby dowodem na nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości i nieuzasadnionym odstępstwem od reguły.

Niezależnie od ustaleń projektu planu inwestor zobowiązany jest wykonać badania gruntu i przyjąć odpowiednie rozwiązania materiałowe i konstrukcyjne, co jest wymagane na etapie sporządzania projektu budowlanego budynku.

Ad. 14

Na wskazanym terenie zostały wydane warunki zabudowy na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych. Znacząca część terenu to obszar funkcjonującej fabryki. Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Przyjęty w projekcie planu zakres terenu o symbolu 5MW,U jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

Ad. 15

Na przedmiotowym terenie ustalenia projektu planu nie dopuszczają zabudowy, w związku z tym nie określono jej wysokości.

Ad. 16

Ustalenia projektu planu nie wykluczają realizacji dróg wewnętrznych na wskazanym terenie. Zgodnie z ustaleniami na wskazanym obszarze można realizować obiekty ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a więc także dojazdy wewnętrzne mając na względzie, że minimum 30 % terenu powinno pozostać w formie biologicznie czynnej.

Ad. 17

Zaproponowane w uwadze parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania jednolite dla całego obszaru biorą pod uwagę tylko część uwarunkowań, nie uwzględniając

walorów ekonomicznych wykorzystania terenu, prawa własności czy parametrów istniejącej zabudowy.

Na wskazanym terenie zostały wydane warunki zabudowy, o intensywności zabudowy większej niż zaproponowana w uwadze.

Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

W projekcie planu na wskazanym terenie planuje się lokalizację zespołu mieszkaniowego o zróżnicowanej wysokości budynków od 12 m do 21 m, o gabarytach dostosowanych do zabudowy zabytkowej, uwzględniających sąsiedztwo rzeki Białej, ale także strukturę własności terenu. Ustalona w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy w wysokości 35 - 60 % oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna w wysokości 15 - 35 % uwzględnia funkcję zabudowy i położenie oraz bierze pod uwagę, że znaczna część terenu fabrycznego zostanie przeznaczona pod tereny zielone, które będą mogły być wykorzystywane przez mieszkańców zespołu.

Ustalone w projekcie planu nachylenie połaci dachowych nawiązuje do zabudowy już istniejącej – otaczającej, w bliskim sąsiedztwie. Dachy w przeważającej części osiedla są płaskie. Pojawiają się zarówno w zabudowie jednorodzinnej (przy ulicy Niedźwiedziej, Żubrów) jak i zabytkowej (budynek starej kotłowni fabryki Hasbacha) i usługowej (istniejący budynek przychodni na rogu ulicy Myśliwskiej i Niedźwiedziej).

Zaproponowane w uwadze nachylenie połaci dachowych będzie odbiegało także od niedawno wybudowanych budynków mieszkalnych w sąsiedztwie przedmiotowego terenu burząc kompozycyjną jedność zespołu

Ad. 18

Zaproponowany w uwadze typ zabudowy dla wskazanych terenów nie uwzględnia walorów ekonomicznych wykorzystania terenu, prawa własności czy parametrów istniejącej zabudowy.

Na wskazanym terenie zostały wydane warunki zabudowy, o intensywności zabudowy większej niż zaproponowana w uwadze.

Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami.

Na wskazanym terenie funkcjonuje zabudowa o innych gabarytach niż zaproponowana w uwadze. Istniejące hale fabryczne, w tym zabytkowe i obiekty usługowe mają znacząco większe wymiary w rzucie poziomym.

Ad. 19

Wskazane nieruchomości są przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową w pełnym zakresie, a więc także z proponowanego w uwadze zakresu usług medycznych i edukacyjnych.

Na części wskazanego terenu zostały wydane warunki zabudowy na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych. Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami.

Ad. 20

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10.1IT przeznacza się pod infrastrukturę techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Teren obejmuje odprowadzenie wód opadowych z sąsiednich obszarów do rzeki Białej za pośrednictwem kolektora kanalizacyjnego i ciekę otwartego oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez kolektor kanalizacyjny zakończony odpowiednią armaturą syfonową znajdującą się w podziemnej komorze wlotowej rozdzielczej. W przypadku jakiegokolwiek awarii urządzenia należy zapewnić odpowiednią obsługę komunikacyjną od otaczających dróg poprzez np. ciąg pieszo-rowerowy.

Ad. 21

Teren fabryki, poza ujętymi w ewidencji zabytków: kominem murowanym oraz budynkiem starej kotłowni, w zespole dawnej fabryki Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24, nie został wskazany do objęcia ochroną planistyczną we wnioskach właściwego konserwatora zabytków do projektu planu. Ze względu na ciekawą formę przekrycia łupinowego, objęto ochroną niezabytkowy budynek fabryczny w dawnej fabryce Hasbacha przy ul. Dojlidy Fabryczne 24. Jednocześnie obszar położony najbliżej zespołu pałacowego Hasbacha objęto strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej, w której określono zasady zabudowy uwzględniające sąsiedztwo zabytku. Wprowadzenie dodatkowego, istotnego ograniczenia w zagospodarowaniu, ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mogłoby stanowić podstawę do uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych.

Ad. 22

Zaproponowane materiały elewacyjne (ciemna cegła klinkierowa i stal w kolorze rdzy) są materiałami obcymi w krajobrazie osiedla Dojlidy, typowymi dla zabudowy miast portowych, górniczych i innych przemysłowych. Materiałami elewacyjnymi charakterystycznymi dla Dojlid jest tynk o stonowanych kolorach oraz drewno i cegła klinkierowa o naturalnym kolorze czyli zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Ad. 23

Ustalenia planów miejscowych powinny być jasne i jednoznaczne. Uzależnienie uzyskania pozwolenia na budowę od konieczności przeprowadzenia konkursu architektonicznego mogłoby budzić wątpliwości prawne i skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały. Obowiązek dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę uzgodnień lub opinii innych organów nie może wynikać z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z tego względu, że do wprowadzenia tego rodzaju dodatkowego obowiązku dla inwestora w miejscowym planie gmina nie została upoważniona w żadnym z przepisów rangi ustawowej.

Ad. 24

Zgodnie z art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane ustalane są w uchwale krajobrazowej, która tak jak plan miejscowy stanowi akt prawa miejscowego.

Art. 15 ust. 3 pkt 9 ww. ustawy dopuszczający określenie w planie miejscowym ww. zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, reklam oraz ogrodzeń, został uchylony.

W związku z powyższym w aktualnie sporządzanych projektach planów miejscowych nie jest możliwe zamieszczanie ustaleń dotyczących materii, która może być regulowana wyłącznie w tzw. uchwale krajobrazowej.

Ustalenia z tego zakresu są przedmiotem rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Podlaskiego.

Ad. 25

Obecnie morfologiczna dolina rzeczna na analizowanym obszarze podlega zabudowywaniu oraz dalszemu podporządkowaniu się procesom produkcyjnym, technologicznym. W obliczu występujących presji inwestycji pełna renaturyzacja rzeki obecnie jest niemożliwa. Jednakże ustalenia zawarte w projekcie mpzp otwierają perspektywę przeprowadzenia działań z zakresu inżynierii wodnej i ochrony środowiska, by uregulowana rzeka wraz z terenem nadrzeczny odzyskała część swoich cech naturalności. Nie można oczekiwać, że po renaturyzacji powstanie w pełni naturalna rzeka i dolina, szczególnie w zurbanizowanej strefie miejskiej. Należy dążyć do kompromisu pomiędzy dążeniem do unaturalnienia rzeki (jej koryta i doliny), udostępnieniem rekreacyjnym dla mieszkańców miasta (obszar błękitno-zielonej infrastruktury) oraz pełnieniem funkcji przyrodniczych i retencyjnych.

Ad. 26

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

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje konieczności sporządzania dodatkowych dokumentów, w tym wykonywania badań gruntu, na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

Jednocześnie, niezależnie od ustaleń projektu planu, inwestor zobowiązany jest wykonać badania gruntu i przyjąć odpowiednie rozwiązania materiałowe i konstrukcyjne, co jest wymagane na etapie sporządzania projektu budowlanego budynku.

Ad. 27

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Są to wskaźniki minimalne i zależnie od potrzeb możliwa jest realizacja większej liczby miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach działki budowlanej. Podążanie za stale rosnącą liczbą samochodów w mieście nie jest zgodne z przyjętą i od lat realizowaną przez miasto polityką transportową. W myśl przyjętej polityki miasto zostało podzielone na strefy, które różnią się zasadami obsługi komunikacją zbiorową, dostępnością dla samochodów oraz polityką parkingową. Wskaźniki miejsc postojowych są zróżnicowane w zależności od obszaru. Prowadzenie w mieście odpowiedniej polityki parkingowej wpływa znacząco na prawidłowe funkcjonowanie układu drogowo-ulicznego miasta, zwłaszcza pod kątem obsługi komunikacją zbiorową, a zbyt duża liczba samochodów komunikacji indywidualnej na sieci ulicznej wpływa na obniżenie jej jakości. Przeinwestowanie infrastruktury obsługującej wyłącznie ruch samochodów zawsze odbywa się kosztem przestrzeni dla pieszych i zieleni.

Ad. 28

Skreślenie §31 pkt 1 lit. c eliminuje możliwość stosowania ogrzewania w postaci zastosowania kotłowni gazowych czy olejowych, co oznacza zbyt daleko idące ograniczenie mając na względzie, że w „Programie ochrony powietrza dla strefy aglomeracja białostocka” i innych przepisach nie ma zakazu stosowania wskazanych źródeł wytwarzania ciepła.

Ad. 29

Zapis w §31 pkt 2 lit. a dotyczy przesyłania energii (nie dotyczy wytwarzania) i oznacza wszystkie systemy grzewcze i chłodnicze (zawiera się w nim również system ciepłowniczy).

Ad. 30

Zapis §31 pkt 2 lit. b odnosi się do całego obszaru planu i jest dopuszczeniem, co nie oznacza, że dane źródło ciepła musi być zastosowane. Z uwagi na ograniczenie mocy kotłowni zapis nie będzie miał zastosowania w przypadku budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy aglomeracja białostocka” (Uchwała Nr XXXIV/415/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 20 grudnia 2013 r.) dopuszcza się stosowanie paliw stałych na terenach, na których nie ma możliwości uzyskania warunków podłączenia do ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej, lub na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku stosowania źródeł ciepła o mocy nie większej niż 30 kW.

Ad.31

Opracowując projekt mpzp dostosowano się do Planu Adaptacji Miasta Białostok do zmian klimatu do roku 2030. Uwzględniono poprawę odporności sektora gospodarki przestrzennej do postępujących zmian klimatu w strefie miejskiej (m.in. zwiększanie częstotliwości występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych). Mając na uwadze bardziej intensywne zagospodarowanie terenu objętego projektem mpzp w części południowej (zabudowa mieszkaniowa i usługowa) podjęto działania w zakresie zagospodarowania przestrzennego związane z zagrożeniami klimatycznymi. Odpowiednio ukształtowano strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez przeznaczenie części terenu morfologicznej doliny rzecznej pod teren zieleni urządzonej (przestrzeń publiczną) z wysokim wskaźnikiem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – min. 80 % i zmniejszenie wskaźnika na terenach wskazanych do zainwestowania w dalszej odległości od rzeki Białej. Wprowadzono zapisy ograniczające zabudowę klina napowietrzającego i korytarza ekologicznego jakim jest fragment doliny rzecznej, dopuszczono zmianę linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk), zakazano podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntu rodzimego (za wyjątkami określonymi w projekcie mpzp) na terenach o symbolach ZP,WS. Tereny przeznaczone pod zielenią 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. Są to jednocześnie tereny wyłączone spod zabudowy zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dla planowanej inwestycji na analizowanym terenie. Obszary o symbolach ZP,WS nie powinny zmienić swojego charakteru i przeznaczenia w długiej perspektywie czasowej. Zapewnienie bufora o szerokości około 80 m od rzeki Białej, wprowadzenie w tym obszarze przestrzeni publicznej oraz utrzymanie w postaci otwartej rowów zbierających wody deszczowe z osiedla, będących jednocześnie łącznikami systemu przyrodniczego miasta, odblokuje ciągłość miejskiego korytarza ekologicznego na lewym brzegu rzeki Białej. Wyłączenie spod zabudowy terenów nadrzecznych umożliwi tworzenie zielonej i błękitnej infrastruktury miejskiej, wpłynie

korzystnie na zdrowie i jakość życia mieszkańców oraz złagodzi odczuwalne przez nich skutki zmian klimatu.

Ad. 32

Przyjęty w projekcie planu zakres terenów 1.2ZP,WS i 1.3ZP,WS wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz wydanych decyzji administracyjnych. Zgodnie ze studium część terenu morfologicznej doliny rzecznej wskazano pod podstawowy system przyrodniczy miasta, który tworzą obszary o najwyższych walorach przyrodniczych. Obszary te mają znaczenie dla funkcjonowania całego miasta lub regionu, pełniące nadrzędne funkcje przyrodnicze (głównie klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną) oraz podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową). Należy je traktować jako nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego Białegostoku.

Na obszarze proponowanego powiększenia terenu 1.2ZP,WS zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy. Pozostała część obszaru jest nadal wykorzystywana w procesach technologicznych funkcjonującej od wielu lat fabryki. Nieuwzględnienie wydanych decyzji administracyjnych może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku kierunkiem przeznaczenia wskazanych terenów jest zieleń urządzona o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w zakresie 80 - 90 %. Proponowany w uwadze wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest właściwy dla obszarów chronionych, natomiast wskazany obszar jest w znacznej części przekształcony, wykorzystywany w celach produkcyjnych. Obszar, z uwagi na położenie, oprócz funkcji przyrodniczych (głównie klimatycznej, hydrologicznej i biologicznej) powinien pełnić także podporządkowane im funkcje pozaprzyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową), a więc służyć mieszkańcom miasta

Ad .33

Na wskazanych terenach zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Niektóre obiekty zostały zrealizowane lub są w fazie budowy.

Ograniczanie zabudowy na wskazanych obszarach może wiązać się z koniecznością wypłacenia odszkodowania przez miasto Białystok, w związku z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości zgodnie z wydanymi decyzjami lub zgodnie z faktycznym użytkowaniem tego terenu.

Ad. 34

Wskazane zapisy odnoszą się do całego obszaru planu i są dopuszczeniem co nie oznacza, że dane źródło ciepła musi być zastosowane. Z uwagi na ograniczenie mocy kotłowni, zapis dotyczący stosowania paliw stałych nie będzie miał zastosowania w przypadku budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy aglomeracja białostocka” (Uchwała Nr XXXIV/415/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 20 grudnia 2013 r.) dopuszcza się stosowanie paliw stałych na terenach, na których nie ma możliwości uzyskania warunków podłączenia do ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej, lub na terenach zabudowy

mieszkańcowi jednorodzinnej w przypadku stosowania źródeł ciepła o mocy nie większej niż 30 kW.

Wyeliminowanie stosowania ogrzewania w postaci kotłowni olejowych oznacza zbyt daleko idące ograniczenie mając na względzie, że w „Programie ochrony powietrza dla strefy aglomeracja białostocka” i innych przepisach nie ma zakazu stosowania wskazanych źródeł wytwarzania ciepła.

Ad. 35

Wprowadzenie zabudowy na przedmiotowym terenie wynika z konieczności uwzględnienia wydanych warunków zabudowy na budynek przedszkola z poradnią psychologiczno-pedagogiczną. Z uwagi na uwarunkowania ekofizjograficzne, nie przewiduje się rozszerzenia przeznaczenia wskazanej nieruchomości.

Uznano za bezprzedmiotową uwagę dotyczącą przeprowadzenia dyskusji publicznej w formie tradycyjnej.

W odniesieniu do bezprzedmiotowej uwagi przyjęto następującą argumentację

Uwaga nie dotyczyła ustaleń przyjętych w projekcie planu. Dyskusja publiczna została przeprowadzona w formie przewidzianej w art. 8d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a więc za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

W dniu 27 listopada 2023 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXVI/1054/23 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie Dojlidy Fabryczne i Ks. Suchowolca – etap II C.

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 II C.

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 Musiuk