

DUA-II.6721.2.15.2023⁽¹⁾

PODSUMOWANIE i UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Miłowej i Holowniczej, uchwalonego uchwałą Nr LXXVI/1057/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. (Dz. U. z dnia 5 grudnia 2023 r. poz. 6154), 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 osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Miłowej i Holowniczej obejmuje teren o powierzchni ok. 73,82 ha, położony pomiędzy ulicami: Kanarkową, Brzoskwiniową, Miłową, Holowniczą, granicą miasta Białegostoku oraz w rejonie ulic: Margerytki i Nad Potokiem.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono m.in. ze względu na konieczność:

- określenia zasad zagospodarowania terenów i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz układu komunikacyjnego,
- ochrony i ustalenia zasad kształtowania terenów zieleni wchodzących w skład wspomagającego systemu przyrodniczego miasta,
- ochrony terenów przed zabudową i zagospodarowaniem niezgodnym z polityką przestrzenną gminy.

Ponadto, na przedmiotowym obszarze procedowano wnioski o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji mieszkaniowej o parametrach i intensywności pozostających w sprzeczności z charakterem zabudowy istniejącej, dlatego istniała potrzeba pilnej interwencji planistycznej.

Główne założenia planu to kontynuacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze (tereny o symbolach: od 3.1MN do 3.29MN) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (tereny o symbolach: od 2.1MN,U do 2.9MN,U) oraz ustalenie lokalizacji terenu usługowego (teren o symbolu 1U), który może być przeznaczony pod usługi z zakresu użyteczności publicznej: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, sportu a także pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które są kontynuacją parametrów ustalonych w planach obowiązujących na osiedlu Dojlidy Górne oraz uwzględniają położenie w zewnętrznym obszarze miasta, charakteryzującym się układem przestrzennym typowym dla podmiejskich o niskiej intensywności zabudowy i wysokich walorach krajobrazowych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

W ustaleniach planu określono wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. Zakładana wysokość zabudowy mieszkaniowej określona została na maksimum 10 m - w przypadku zabudowy z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, oraz maksimum 8 m - w przypadku zabudowy mieszkaniowej z dachami płaskimi. Maksymalną wysokość zabudowy usługowej na terenie 1U ustalono na 12 m bez względu na formę dachu. Maksymalną powierzchnię zabudowy określono na 30 % dla zabudowy mieszkaniowej, 40 % dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej oraz na 50 % na terenie 2.7MN,U w granicach wydzielenia wewnętrznego „A” powierzchni działki budowlanej. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy na terenie sąsiadującym z systemem przyrodniczym miasta, objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta) z zakazem zabudowy, pozwoli na optymalne zagospodarowanie nieruchomości.

W wyznaczonym obszarze okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego oraz na terenach oznaczonych w Studium jako wspomagający system przyrodniczy w planie ustalono parametry dla przyszłej zabudowy i sposób zagospodarowania uwzględniające uwarunkowania środowiskowe i sąsiedztwo istniejących cieków wodnych, zachowując równowagę pomiędzy terenami przyrodniczymi i terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Na tym obszarze zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwagi na złe uwarunkowania ekofizjograficzne oraz bliskie sąsiedztwo istniejących cieków.

Wskaźniki intensywności zabudowy na całym obszarze objętym planem określono na maksimum 0,9 dla zabudowy mieszkaniowej oraz maksimum 1,2 dla zabudowy usługowej.

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna jest uzależniona od rodzaju zabudowy i wynosi 40 % w zabudowie mieszkaniowej, 30 % w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej oraz 45 % na terenie 2.7MN,U, 2.8MN,U i 2.9MN,U w granicach wydzieleni w wewnętrznych „B” powierzchni działki budowlanej.

Przewidywany w planie układ dróg zapewnia w sposób optymalny obsługę komunikacyjną obszaru, zarówno w zakresie powiązań z układem dróg miejskich, jak też w zakresie niezbędnego dostępu działek budowlanych do dróg publicznych. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają ulice istniejące oraz projektowane, w tym przedłużenie ulicy Skowronkowej w kierunku południowym oraz dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Stawkę procentową dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem planu oznaczony został jako 2MN - tereny do zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności wraz z terenami oznaczonymi jako wspomagający system przyrodniczy stanowiący uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikający w obszary zurbanizowane.

Funkcje podstawowe na tych terenach to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny

zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Wzdłuż projektowanego przedłużenia ulicy Skowronkowej wyznaczono korytarz ulicy. W południowo-zachodniej części opracowania występuje wspomagający system przyrodniczy, który stanowi uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego przenikając w obszary zurbanizowane. Zainwestowanie tego terenu zgodnie ze *Studium* zostało ograniczone ze względu na uwarunkowania ekofizjograficzne. W wyznaczonym obszarze okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego oraz na terenach oznaczonych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku* jako wspomagający system przyrodniczy ustalono w planie parametry dla przyszłej zabudowy i sposób zagospodarowania uwzględniające uwarunkowania środowiskowe i sąsiedztwo istniejących cieków wodnych zachowując równowagę pomiędzy terenami przyrodniczymi a terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Zachowanie systemu przyrodniczego miasta wpływa na ochronę walorów przyrodniczych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie przyrody, a także odpowiednie standardy życia ludzi w mieście.

Mapa przydatności terenu do funkcji użytkowych w *Ekofizjografii Białegostoku* (2012) przedstawia zagospodarowanie omawianego obszaru pod względem przydatności do zabudowy w głównej mierze jako średnio korzystny i w mniejszym stopniu - jako o niekorzystnych warunkach fizjograficznych. Obszar opracowania jest otoczony przez dolinę cieku spod Dojlid Górnych, która fragmentarycznie wchodzi w obręb analizowanego terenu. Obszar doliny postuluje się do utrzymania i zagospodarowania na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, z przeznaczeniem pod teren zieleni urządzonej. W północnej i centralnej części analizowanego terenu występuje teren podmokły z naturalnymi i półnaturalnymi ekosystemami do wykorzystania w charakterze zieleni urządzonej lub ochrony konserwatorskiej. Obszary te systematycznie ulegają zmniejszeniu w wyniku wprowadzanej zabudowy.

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.

Biorąc pod uwagę postępujące przekształcenia terenu w stosunku do tego ocenianego w latach 2010-2011 w opracowaniu ekofizjograficznym zaktualizowano na załącznikach do prognozy zasięg zbiorowisk o wysokiej bioróżnorodności i wskazano już zrealizowaną zabudowę mieszkaniową. Zabudowa ta powstała na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Należy zaznaczyć, że istnieje presja urbanizacyjna poprzez wprowadzanie budynków mieszkalnych na podstawie uzyskanych decyzji o warunkach zabudowy, nie uwzględniających uwarunkowań przyrodniczych (w decyzji nie określa się m.in. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej). Zmiana charakteru tej części osiedla Dojlidy Górne już postępuje, tereny otwarte przekształcane są głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Omawiany plan miejscowy jest w stanie zaprowadzić ład przestrzenny uwzględniając w sposób wyważony wydane decyzje o warunkach zabudowy, właściwości gruntowo-wodne terenu oraz lokalne uwarunkowania przyrodnicze i ograniczyć dalszą degradację doliny.

Czynnikiem, który w warunkach silnej antropopresji, może łagodzić jej negatywne skutki dla środowiska przyrodniczego oraz wspomagać zachowanie ekologicznych funkcji terenów, jest wprowadzenie obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnej, zapewniającej warunki życia organizmów żywych, produkcji materii organicznej oraz warunki infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu. W tym celu w planie ustalono intensywność zabudowy, parametry i wskaźniki zagospodarowania.

Mając na uwadze konstytucyjną zasadę zrównoważonego rozwoju, zadbano o wyrównanie potencjałów między terenami o charakterze otwartym i zabudowanym. Struktury zieleni zapewniają miastu podniesienie standardów jakości życia (łagodzenie uciążliwości klimatu miejskiego i poprawę estetyki miasta). Zieleń w mieście poprawia skład powietrza wzbogacając go w tlen, w upalne dni reguluje temperaturę dając chłód i zacienienie w dzień, a oddając ciepło w nocy. Dodatkowo na takich terenach zatrzymywana, retencjonowana jest woda deszczowa, co przyczynia się do spowolnienia odpływu oraz poprawy bilansu wodnego zlewni. Infiltracja, czyli wsiąkanie wód do gruntu, jest najprostszym sposobem zagospodarowania wód deszczowych w miejscu powstania opadu i zasilania wód gruntowych. Obficie wypełnione zielenią przestrzenie miejskie wpływają na jakość życia mieszkających tu ludzi.

W przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów w drogach publicznych) ustalono zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie. Roślinność wprowadzona na teren parkingu, czy też zielenią ogrodową, ozdobną towarzyszącą zabudowie 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. Zieleń pozytywnie wpływa na naszą psychikę; im większa jest utwardzona powierzchnia, tym bardziej nas przytłacza; 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. Ustalono również stosowanie, w pasach drogowych ulic gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności, w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych. Obszary zieleni pełnią funkcje ekologiczne, klimatyczne i ochronne, z drugiej zaś estetyczne i rekreacyjne.

Dalsze funkcjonowanie na analizowanym terenie scentralizowanego systemu 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. Zaleca się bez zbędnej zwłoki podłączenie się budynków do kanalizacji sanitarnej ze względu na możliwość zanieczyszczenia gleby, wody i roślin oraz pośrednio zagrożenia zdrowia ludzi, w przypadku nieszczelności oraz nieprawidłowego funkcjonowania tzw. szamb. Korzystne jest ze względów środowiskowych brak zezwolenia realizacji w planie miejscowym nowych szamb.

Ustalono, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest grunt (przy wykorzystaniu systemów retencji wody) oraz rzeka Biała (zlokalizowana poza granicami planu) za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów). Pozostawione wszelkie powierzchnie biologicznie czynne spowodują prawidłowy obieg wody w przyrodzie, przy zachowaniu niezakłóconego przepływu wód gruntowych, będzie zasilany bilans wodny zlewni. Kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne wpłynęły pozytywnie na magazynowanie wód opadowych „u źródła”, a zatem - zasilenie gruntu w wodę, zanik susz hydrologicznych, prawidłowy obieg wody w przyrodzie.

Ważnym ustaleniem mającym wpływ na prawidłowo prowadzoną politykę wodną miasta ma zapis, by w zakresie zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych, wynikającym z opracowania ekofizjograficznego zagospodarować powierzchnie utwardzonych, dojazdów, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych (nie dotyczy terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych). Dodatkowo na terenach tych zakazano lokalizacji kondygnacji podziemnych oraz fundamentowania ciągłego w przypadku ogrodzeń celem niezakłóconego przepływu wód

gruntowych z terenu zlewni w kierunku okolicznych cieków. Jest to jednocześnie strefa krawędziowa morfologicznej doliny rzecznej. Ustalenia te wspomogą przed niekontrolowanymi podtopieniami na terenie objętym opracowaniem oraz terenach sąsiadujących podczas nagłych opadów deszczu.

Działania wskazane w obszarze objętym planem nie wpłyną na znaczące pogorszenie jakości powietrza w porównaniu do stanu obecnego. Główną przyczyną pojawiających się przekroczeń poziomów dopuszczalnych niektórych substancji w powietrzu jest emisja powierzchniowa z sektora bytowo-komunalnego (głównie w okresie grzewczym). Należy cyklicznie (niezależnie od ustaleń planu) dążyć do poprawy stanu technicznego kotłowni, w których odbywa się spalanie paliw w celach grzewczych. Im lepsza jakość paliwa używanego do spalania i sprawniejszy piec, tym emisja zanieczyszczeń jest mniejsza. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalono stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach: przetwarzania energii elektrycznej, odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach), spalania gazów opałowych i olejów opałowych niskosiarkowych, wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych i parowych zlokalizowanych poza granicami planu. Dodatkowo dopuszczono stosowanie indywidualnych źródeł ciepła o mocy nie większej niż 30 kW wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii zniweluje potencjalne zjawisko występowania smogu na terenach osiedla mieszkaniowego o niskiej intensywności. Dodatkowo w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania emitowanych substancji zapewniono na terenach zurbanizowanych jak największy wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do planowanego przeznaczenia terenu, wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew i naturalnych kompleksów zieleni wysokiej w zagospodarowanie zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz wprowadzenie gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności w pasach drogowych ulic, nasadzenia zieleni wysokiej w obrębie parkingów lub po ich obrębie.

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 jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Korzystne z planistycznego punktu widzenia jest umożliwienie realizacji zabudowy usługowej (kategorii niewrażliwej akustycznie) w sąsiedztwie drogi o symbolu 1KD-Z - ulicy o większym natężeniu ruchu w stosunku do pozostałych ulic w osiedlu. W ten sposób zabezpieczono potencjalną zabudowę mieszkaniową w dalszej odległości od wspomnianej ulicy przed hałasem komunikacyjnym. Ponadto ustalenia planistyczne nie zakazują wprowadzenia rozwiązań technicznych, konstrukcyjnych budynków w celu zminimalizowania potencjalnego oddziaływania hałasu komunikacyjnego. Ustalenia zawarte w planie nie przyczynią się do zwiększenia liczby osób narażonych na hałas. Obszar objęty analizą posiada ogólnie dobre warunki akustyczne do zamieszkania i wypoczynku.

W planie wskazano ustalenia zmierzające do adaptacji do zmian klimatu. Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na terenach wskazanych do zainwestowania, wkomponowanie istniejących drzew i naturalnych kompleksów zieleni wysokiej w zagospodarowanie zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, nasadzenia roślinności w pasach drogowych ulic i w obrębie parkingów, możliwość kształtowania rzeźby terenu umożliwiając retencjonowanie wód opadowych (z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności itp.) ograniczy negatywne skutki susz i powodzi. Korzystnym w niezakłóconym przepływie wód gruntowych będzie zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych oraz fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń na terenach okresowo podmokłych z wysokim poziomem wód gruntowych wynikających z opracowania ekofizjograficznego. Ponadto dostosowano ustalenia dotyczące zapotrzebowania na energię elektryczną, jak i ciepłą przy wykorzystaniu odnawialnych

źródeł energii. Nie przewiduje się, by zamierzenia planu miejscowego wpłynęły negatywnie na zmianę klimatu.

Postępująca urbanizacja zmniejszy zasięg migracji gatunków zwierząt dzikich, szczególnie ptactwa (w tym gatunków objętych ochroną). Ich występowanie ograniczy się do niezabudowanej części doliny rzecznej znajdującej się poza obszarem objętym planem – na terenie wyłączonym spod zabudowy za pomocą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta). W obszarze osiedla nastąpi zmiana składu gatunkowego zwierząt w dostosowaniu do pojawiających się rabat kwietnych, ogrodów przydomowych i drzew owocowych.

Ustalenia zawarte w planie nie wpłyną negatywnie na dalsze funkcjonowanie w sąsiedztwie podstawowego systemu przyrodniczego miasta wyznaczonego w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku* oraz nie utrudnią powiązań ekologicznych w większej skali. Wspomagający system przyrodniczy w omawianym planie, ujęty na części terenów o symbolach 2.7MN,U, 2.8MN,U, 2.9MN,U, 3.13MN i 3.25MN, stanowi obszar, na którym funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze, w tym mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa są równoważone. Na tym terenie umożliwiono wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale z większym udziałem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej niż na pozostałym terenie ujętym w mpzp. W związku z powyższym na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod zainwestowanie, położonych w obszarze wspomagającego systemu przyrodniczego, będącego jednocześnie krawędziową strefą doliny rzecznej, z ustalonym wyższym wskaźnikiem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenów sąsiadujących oraz zakazem lokalizacji kondygnacji podziemnych nie przewiduje się pogorszenia przepływu wód gruntowych w kierunku sąsiadujących cieków. Większy udział powierzchni retencyjnej oraz tym samym - przestrzeni do wykorzystania pod zielenią towarzyszącą zabudowie (np. ogrody przydomowe, rabaty kwietne) w obszarze doliny rzecznej na terenach intensyfikującej się zabudowy będzie stanowić bufor pomiędzy podstawowym systemem przyrodniczym a urbanizującą się częścią osiedla.

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 wypromieniowywane na bardzo dużych wysokościach, w miejscach niedostępnych dla ludności. W planie ustalono obsługę łączności telefonii bezprzewodowej z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej. Dodatkowo ustalono lokalizację masztów antenowych wyłącznie na budynkach. By zabezpieczyć mieszkańców przed polami elektromagnetycznymi od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zlokalizowanej w północno-zachodniej części terenu objętej planem, zastosowano strefę techniczną o szerokości po 20 m obustronnie od osi linii. W strefie tej dopuszczono lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego.

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. Dodatkowo na całym terenie objętym planem zakazano lokalizacji spalarni odpadów czy też działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów (m.in. punktów skupu odpadów w tym złomu oraz przetwarzania odpadów, w tym kruszarek).

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. Realizacja ustaleń planu przyczyni się do poprawy przestrzeni miejskiej, standardów życia mieszkańców przy zachowaniu ekstensywnego charakteru osiedla z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych. Wprowadzone rozwiązania ograniczające lub eliminujące negatywny wpływ na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zostały dostosowane do planowanej funkcji oraz sąsiedztwa omawianego terenu.

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się zagrożeń względem niekorzystnego wpływu na środowisko, w tym na zdrowie ludzi. Wprowadzone funkcje i ustalenia planu stworzyły warunki do zachowania zasady zrównoważonego rozwoju.

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 osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Milowej i Holowniczej uzyskał:

- 1) pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku (znak NZ.0522.30.2023 z dnia 01.08.2023 r.),
- 2) negatywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (znak WPN.410.1.55.2023.MS2 z dnia 22.08.2023 r.)

W negatywnej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku, wskazano głównie na brak dostatecznej ochrony doliny rzecznej jako korytarza ekologicznego, powierzchni o funkcji retencyjnej, klimatycznej i przyrodniczej. W związku z powyższym poddano ponownie analizie teren objęty opracowaniem, a w szczególności ustalenia planistyczne w krawędziowej strefie doliny rzecznej ujętej w projekcie mpzp. Zadanie to było problematyczne ze względu na znaczący udział już wydanych i prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy w rejonie objętym opracowaniem, w tym na terenach dolinnych. Ostatecznie postanowiono wprowadzić wydzielienia wewnętrzne o symbolu „B” na terenach o symbolach 2.7MN,U, 2.8MN,U, 2.9MN,U, 3.13MN i 3.25MN, w których zwiększono udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do obszaru sąsiadującego.

W stosunku do wprowadzonych zmian w projekcie mpzp. dostosowano w niezbędnym zakresie prognozę oddziaływania na środowisko. Dokumenty poddano ponownemu opiniowaniu, w wyniku którego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (znak WPN.410.1.55.2023.MS2 z dnia 22.08.2023 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 osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Milowej i Holowniczej:

1. Ogłoszono o przystąpieniu do jego sporządzenia poprzez:

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 24.07.2020 r.,
- 2) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 24.07.2020 r.,
- 3) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – zamieszczone w terminie 24.07-24.08.2020 r.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w przewidzianym ustawowo terminie (do dnia 24 sierpnia 2020 r.) do projektu planu nie złożono wniosków od osób prywatnych wymagających rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Wpłynęły 3 wnioski od instytucji uzgadniających i opiniujących projekt planu, które nie podlegają formalnemu rozpatrzeniu.

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

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu: 17.08.2023 r.,
- 2) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 17.08.2023 r.,
- 3) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – zamieszczone w terminie: 17.08.-17.09.2023 r.

3. Zamieszczono również informacje (w dniu 01.08.2023 r.) o projekcie planu miejscowego i prognozie oddziaływania na środowisko 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 27 września 2023 r.) wpłynęło 31 uwag. Uwagi rozpatrzono Zarządzeniem Nr 1062/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 20 października 2023 r. zmienionym Zarządzeniem Nr 1110/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 08 listopada 2023 r. Uwzględniono 1 uwagę, 18 nie uwzględniono i 12 uwag uznano za bezprzedmiotowe.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

1. Ustalenia, że zapis § 6 ust. 2 pkt 1 lit. a „dotyczy jedynie budynków mieszkalnych/ usługowych a nie obiektów budowlanych pomocniczych typu: garaż, budynek gospodarczy, altanka, wiata itp.”.
2. Wykreślenia z treści § 6 ust. 4 wyrażenia: „zamieszkania zbiorowego”.
3. Zmiany brzmienia § 9 ust. 2 na następujące: „Na terenie oznaczonym symbolem 1U nakazuje się ograniczenie wytworzonego hałasu (poprzez funkcję obiektu oraz jego instalacji) do granic terenu inwestycji.”.
4. Zmiany brzmienia § 14 ust. 2 na następujące: „Nie ustala się maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości. Minimalna wielkość działek budowlanych uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 600 m².”.
5. Dodania w § 14 ust. 2 wyrażenia: „Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości wynosi 16,10 m.”.
6. Rozszerzenia zawartego w § 14 ust. 4 zakazu podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych – o budynki mieszkalne jednorodzinne.
7. Zmiany zawartego w § 15 ograniczenia wysokości budynków, budowli, obiektów małej architektury oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – z rzędnej 196 m n.p.m. na rzędną 169 m n.p.m.
8. Rozszerzenia treści § 16 pkt 2 – o zakaz „wyrobu konstrukcji budowlanych” oraz dodanie w § 16 zakazu lokalizacji:
„7) obiektów które zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zaliczają się do inwestycji:
-mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
-mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
8) budynków handlowych o pow. większej niż 1000 m²;
9) parkingów o ilości miejsc postojowych większych niż 22;
10) stacje bazowe, stacje przekaźnikowe, BTS – w systemach łączności bezprzewodowej;
11) obiektów oraz instalacji które wytwarzają zapylenie, drganie, promieniowanie i inne zakłócenia;
12) instalacji wytwarzających odpady typu: odchody zwierzęce, ścieki technologiczne, ścieki przemysłowe.”.

9. Wykreślenia z treści § 18 pkt 1 lit. a wyrażenia: „zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób”.
10. Zmiany wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z 1,0 na 2,0 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

W odniesieniu do nieuwzględnionych uwag przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1 Zarówno wielkość obiektów i budynków towarzyszących, jak też ich bryła i proporcje powinny wynikać z ich przeznaczenia oraz zamierzeń i potrzeb inwestora, muszą jednak być realizowane z uwzględnieniem przepisów odrębnych i granicznych parametrów (wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu) określonych w planie miejscowym.

Zapis projektu planu dotyczący wystroju zewnętrznego budynków ma na celu docelowe zharmonizowanie wizualne (materiałowe i kolorystyczne) zabudowy w obrębie działki budowlanej, o różnej funkcji. Jest to zgodne z zasadami ładu przestrzennego i ma na celu ograniczenie dowolności i chaosu w formie oraz wystroju zewnętrznym budynków. Zabudowa lokalizowana w granicach działki budowlanej powinna stanowić czytelny i uporządkowany pod względem wizualnym zespół zabudowy.

Przedmiotowe zapisy są ujednolicone na obszarze Białegostoku i stosowane we wszystkich projektach planów sporządzanych w granicach miasta.

Ad. pkt 2 Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 18 projektu planu przez zabudowę usługową należy rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przez budynek zamieszkania zbiorowego należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności m.in. hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny.

Budynki zamieszkania zbiorowego zaliczane są do obiektów usługowych i zgodnie z projektem planu mogą być realizowane na terenach przeznaczonych pod usługi (MN,U).

Ad. pkt 3 W planie miejscowym zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska uwzględniono tereny ze zróżnicowaniem dopuszczalnych poziomów hałasu względem zagospodarowania terenu. Odnoszenie dopuszczalnego hałasu w środowisku dotyczy dróg lub linii kolejowych oraz pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu. Zgodnie z ww. ustawą przy opracowywaniu projektu planu miejscowego wykorzystano dane zawarte w Strategicznej mapie hałasu miasta Białystok z 2022 r.

W przypadku stwierdzenia poza obiektem (w wyniku jego działalności) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu, organ ochrony środowiska wydaje decyzję o dopuszczalnym poziomie hałasu dla danego zakładu. Działalność będąca źródłem emisji substancji lub energii (np. ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne) podlega kontroli przez organy Inspekcji Ochrony Środowiska.

Ad. pkt 4 Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem organ planistyczny przy uchwalaniu planu miejscowego musi uwzględniać istniejący stan prawny i faktyczny nieruchomości objętych planem. Na stan prawny nieruchomości składają się m.in. wydane na daną działkę decyzje o warunkach zabudowy. Z powyższego wynika, że treść decyzji o warunkach zabudowy musi być uwzględniona w planie miejscowym.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy nie posiadały obostrzeń dotyczących minimalnej powierzchni działki. Wprowadzenie w projekcie planu w tego typu ograniczeń nie byłoby więc uzasadnione, ponieważ mogłoby narazić gminę Białystok na ewentualne roszczenia finansowe w związku z ograniczeniem możliwości przyszłego zagospodarowania.

Ad. pkt 5 Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem organ planistyczny przy uchwalaniu planu miejscowego musi uwzględniać istniejący stan prawny i faktyczny nieruchomości objętych planem. Na stan prawny nieruchomości składają się m.in. wydane decyzje o warunkach

zabudowy, co oznacza, że treść decyzji o warunkach zabudowy musi być uwzględniona w planie miejscowym.

Wydane decyzje o wz nie posiadały obostrzeń dotyczących minimalnej szerokości frontu działki. Wprowadzenie w projekcie planu tego typu ograniczeń nie byłoby więc uzasadnione, ponieważ mogłoby narazić gminę Białystok na ewentualne roszczenia finansowe w związku z ograniczeniem możliwości przyszłego zagospodarowania.

Ad. pkt 6 Wprowadzenie, zgodnie z uwagą, zakazu podziałów geodezyjnych w celu wydzielenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie byłoby uzasadnione biorąc pod uwagę, że obecnie nieruchomości gruntowe na tym obszarze w większości przypadków mają dużą powierzchnię i docelowo przewidziany jest ich podział na mniejsze działki budowlane.

Tym bardziej, że nieruchomość wydzielona po obrysie budynku nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, a jest nią dopiero łącznie z koniecznymi do zapewnienia w granicach działki budowlanej: miejscami postojowymi, minimalną powierzchnią biologicznie czynną, maksymalną powierzchnią zabudowy oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczącymi m.in. odległości budynku od granicy z działką sąsiednią (budowa po granicy z działką sąsiednią nie jest dopuszczona ustaleniami planu). Zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 projektu planu, w zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej. Zabudowa w formie szeregowej zgodnie z ustaleniami projektu planu nie jest możliwa.

Ad. pkt 7 Przedmiotowy obszar znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających dla lotniska Białystok Krywlany. W projekcie planu, uwzględniając powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska wyznaczone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Białystok – Krywlany, ustalono ograniczenie wysokości zabudowy oraz urządzeń budowlanych i instalacji, w tym lokalizowanych na dachach budynków, do rzędnej terenu 196 m n. p. m., zgodnie z wnioskiem Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Urząd Lotnictwa Cywilnego jest jednym z organów uzgadniających projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 17 pkt 6 lit b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przedmiotowe ustalenie nie stoi w sprzeczności z maksymalną wysokością budynków określoną w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

Ad. pkt 8 Obszar objęty projektem planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. W projekcie planu wykluczono lokalizację wielu obiektów oraz działalności potencjalnie negatywnie oddziałujących na standardy zamieszkania w obszarze osiedla mieszkaniowego. Inwestycje ujęte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko podlegają odrębnej procedurze przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednak ich lokalizacja jest możliwa na terenach przeznaczonych pod przemysł i produkcję, a nie na obszarze projektu planu.

Ustalenia dotyczące zabudowy o funkcji usługowej, w tym zakazy, stosowane są obecnie w formie ujednocionej we wszystkich opracowaniach planistycznych na osiedlach mieszkaniowych Białegostoku. Obszar objęty projektem planu nie wyróżnia się w sposób szczególny w stosunku do innych części osiedla Dojlidy Górne, w związku z tym nie jest uzasadnione wprowadzenie bardziej restrykcyjnych przepisów, o znacznie większej szczegółowości, nietypowej dla dokumentu jakim jest plan miejscowy.

Projekt planu nie przewiduje możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², które stanowią odrębną kategorię usług z zakresu handlu, a których lokalizacja jest możliwa jedynie w miejscach wskazanych w planach miejscowych. Obiekty o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m² mogą być lokalizowane na terenach przeznaczonych pod usługi (w tym z zakresu handlu).

Projekt planu nie przewiduje lokalizacji obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, a obiekty przemysłowe i produkcyjne generujące ścieki technologiczne lub przemysłowe również nie zostały dopuszczone na przedmiotowym obszarze, więc wprowadzenie zakazów, zgodnie z uwagą, nie jest uzasadnione.

Liczbę wymaganych miejsc postojowych określono w § 22 ust. 1 projektu planu i jest ona zależna od funkcji obiektu – minimum 1,0 mp na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i 10 lub 15 mp dla usług (zależnie od zakresu usług). Biorąc pod uwagę przeznaczenie terenów w projekcie przedmiotowego dokumentu oraz strukturę własnościową nie przewiduje się realizacji parkingów na więcej niż 20 miejsc postojowych.

Zgodnie z § 46 ust. 1 Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zasady utrzymywania zwierząt gospodarskich na terenach wyłączonych z produkcji rolniczej określono w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Białystok, zgodnie z którym: „§ 21 ust. 1. Wprowadza się zakaz utrzymywania zwierząt gospodarskich na terenach wyłączonych z produkcji rolniczej na działkach o powierzchni do 1000 m².”

Zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów są uwzględnione w ustawie Prawo ochrony środowiska. Korzystanie ze środowiska wykraczające poza ramy korzystania powszechnego może być, w drodze ustawy, obwarowane obowiązkiem uzyskania pozwolenia, ustalającego w szczególności zakres i warunki tego korzystania, wydanego przez właściwy organ ochrony środowiska.

Ad. pkt 9 Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 18 projektu planu przez zabudowę usługową należy rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przez budynek zamieszkania zbiorowego należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności m.in. hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny.

Budynki zamieszkania zbiorowego zaliczane są do obiektów usługowych i zgodnie z projektem planu mogą być realizowane na terenach przeznaczonych pod usługi (MN,U oraz U).

Ad. pkt 10 Przyjęty w projekcie planu wskaźnik 1,0 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. W myśl przyjętej polityki zrównoważonego rozwoju miasto zostało podzielone na strefy, które różnią się zasadami obsługi komunikacji zbiorowej, dostępnością dla samochodów oraz polityką parkingową. Wskaźniki miejsc postojowych są zróżnicowane w zależności od obszaru. Ponadto, nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem pełnego programu użytkowego, obowiązujących przepisów oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu – w tym określonej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Należy zaznaczyć, że są to wskaźniki minimalne i zależnie od potrzeb możliwa jest realizacja większej liczby miejsc postojowych dla danej inwestycji. Nie ma konieczności zwiększenia wymaganej minimalnej liczby miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej w sposób odbiegający od przyjętych standardów dla całego miasta.

Ad. pkt 11 Zasadą podstawową na obszarze miasta Białegostoku jest odprowadzanie ścieków komunalnych do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, ewentualnie do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków.

Jednocześnie, zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469) właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie

czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych – więc jeśli przydomowa oczyszczalnia ścieków spełnia wymogi techniczne stawiane tym urządzeniom, to jej eksploatacja jest prawnie dopuszczalna.

Ponadto, tereny okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych są w większości położone poza granicami projektu planu i nie są przeznaczone pod zabudowę. Na podstawie opracowania ekofizjograficznego jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wskazano jedynie niewielkie części terenów położone na obrzeżach obszaru objętego projektem planu, na których zabudowa została już częściowo zrealizowana lub inwestor uzyskał prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, bez zakazu odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków. Ustalenie takiego zakazu w projekcie planu, zgodnie z uwagą, byłoby nierównym traktowaniem podmiotów.

Obszar objęty projektem planu nie wyróżnia się w sposób szczególny w stosunku do innych części osiedla Dojlidy Górne o podobnych uwarunkowaniach, w związku z tym uwaga nie jest uzasadniona.

Ad. pkt 12 Na terenie miasta dąży się do zwiększenia zdolności retencyjnej zlewni rzeki Białej wraz z jej dopływami (w kontekście postępujących zmian klimatycznych), wobec czego wskazane jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu poprzez systemy retencyjne wskazane w projekcie planu, bez konieczności ich podczyszczania z terenów o funkcji mieszkaniowej lub usługowej. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z ww. terenów nie są ściekami wg Prawa wodnego.

Metody podczyszczania wód opadowych są regulowane przez przepisy odrębne. Wody opadowe mogą być odprowadzane do środowiska pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).

Zgodnie z art. 75a pkt 2 ustawy Prawo wodne zakazuje się wprowadzania wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych do urządzeń wodnych, o ile wody te zawierają substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 99 ust. 1 pkt 1, jeżeli byłoby to niezgodne z warunkami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 99 ust. 1 pkt 4.

Wprowadzenie do planu miejscowego ustaleń odmiennych od obowiązujących przepisów prawa byłoby niezgodne z zasadami sporządzania planów oraz zasadami techniki prawodawczej. Ustalenia planu miejscowego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą pozostawać w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

Ad. pkt 13 Miasto nie posiada uchwały antysmogowej, która obligowałaby do likwidacji pozaklasowych źródeł ogrzewania na paliwa stałe.

Zgodnie z „Programem ochrony powietrza dla strefy aglomeracja białostocka” (Uchwała Nr XXXIV/415/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 20 grudnia 2013 r. ze zm.) 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.

Zgodnie z aktualizacją ww. programu przewidziano m.in. ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora bytowo-komunalnego (np. dążenie do wymiany urządzeń grzewczych na

paliwa stałe na urządzenia grzewcze spełniające wymagania środowiskowe, dążenie do ograniczenia zapotrzebowania na ciepło budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej poprzez termomodernizację). Miasto sukcesywnie podejmuje dofinansowywanie zakupu kotłów na paliwa niskoemisyjne.

Ad. pkt 14 W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązkowo określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zapis § 31 ust. 1 pkt 4 projektu planu dopuszcza lokalizację stacji bazowych telefonii cyfrowej wyłącznie na istniejących lub projektowanych budynkach, przy czym na obszarze objętym projektem planu maksymalna wysokość zabudowy wynosi 10 m (na terenie 1U – 12 m), a wyższe budynki i dominanty przestrzenne na tym obszarze nie występują. Jest to standardowy zapis stosowany w planach miejscowych sporządzanych na obszarze Białegostoku.

Równocześnie, zgodnie z § 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeśli jest ona zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad. pkt 15 Zgodnie z § 5 projektu planu poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący), a człon literowy określa podstawowe przeznaczenie terenów: MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, U – zabudowa usługowa. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Proporcje funkcji usługowej 30 % do mieszkaniowej jednorodzinnej 70 % dotyczą terenów o symbolach od 3.1MN do 3.29MN przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co wynika z warunków technicznych. Wprowadzenie ww. zapisu na pozostałych terenach (o symbolach od 2.1MN,U do 2.9MN,U), na których funkcja mieszkaniowa jednorodzinna może występować wymiennie z funkcją usługową, nie ma uzasadnienia. Na tych terenach mogą powstać budynki w całości o funkcji usługowej. Są to tereny położone wzdłuż ważniejszych dróg publicznych, na obrzeżach obszaru objętego projektem planu, predysponowane do lokalizacji obiektów usługowych.

Ad. pkt 16 W planie miejscowym obowiązkowo określa się m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (intensywność zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną i powierzchnię zabudowy), maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Brak określenia kąta nachylenia połaci dachowych może skutkować w praktyce pełną dowolnością formy przekrycia budynków i tak naprawdę nie byłoby ustaleniem.

Ustalenia projektu planu dotyczące formy architektonicznej budynków, w tym formy dachu, mają na celu zharmonizowanie wizualne zabudowy w obrębie działki budowlanej i ograniczenie chaosu w zabudowie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Zabudowa lokalizowana w granicach działki budowlanej powinna stanowić czytelny i uporządkowany pod względem wizualnym zespół zabudowy. Proponowany w projekcie planu dach symetryczny (dwu lub wielospadowy) i zakres nachylenia kąta połaci dachowych do 20° nie są nadmiernym ograniczeniem i uwzględniają pewną swobodę przy projektowaniu budynków na działce.

Ponadto, altana ogrodowa jest elementem małej architektury. W związku z rozstrzygnięciami sądów administracyjnych 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 stanowią materię

zastrzeżoną do regulacji w tzw. uchwale krajobrazowej i nie mogą być przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Ad. pkt 17 Odległość wiaty od granicy z działką sąsiednią, zależnie od jej funkcji (zadaszone miejsca parkingowe, składowanie drewna) regulują przepisy odrębne, w tym min. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. Wprowadzenie do planu miejscowego odmiennych od obowiązujących przepisów prawa byłoby niezgodne z zasadami sporządzania planów oraz zasadami techniki prawodawczej. Ustalenia planu miejscowego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą pozostawać w sprzeczności przepisami odrębnymi, w tym z ustawą Prawo budowlane. W planach miejscowych nie należy także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych.

Ad. pkt 18 W planie miejscowym zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska uwzględniono tereny ze zróżnicowaniem dopuszczalnych poziomów hałasu względem zagospodarowania terenu. Odnoszenie dopuszczalnego hałasu w środowisku dotyczy dróg lub linii kolejowych oraz pozostałych obiektów i działalności będących źródłem hałasu. Zgodnie z ww. ustawą przy opracowywaniu planu miejscowego wykorzystano dane zawarte w Strategicznej mapie hałasu miasta Białystok z 2022 r. W przypadku stwierdzenia poza obiektem (w wyniku jego działalności) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu, organ ochrony środowiska wydaje decyzję o dopuszczalnym poziomie hałasu dla danego zakładu. Działalność będąca źródłem emisji substancji lub energii (np. ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne) podlega kontroli przez Inspekcję Ochrony Środowiska.

Ww. ustalenia stosowane są obecnie w formie ujednocionej we wszystkich opracowaniach planistycznych na osiedlach mieszkaniowych Białegostoku. Obszar objęty projektem planu nie wyróżnia się w sposób szczególny w stosunku do innych części osiedla Dojlidy Górne, w związku z tym nie jest uzasadnione wprowadzenie bardziej restrykcyjnych przepisów, o znacznie większej szczegółowości, nietypowej dla tego typu dokumentów.

Ponadto, projekt planu zawiera ustalenia regulujące dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w zależności od przeznaczenia terenu, tj. funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Wprowadzenie dodatkowych ograniczeń, w tym obowiązku lokalizowania urządzeń lub instalacji, zgodnie z uwagą, mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której prawidłowy montaż niezbędnych urządzeń technicznych, przy spełnieniu wymagań zawartych w przepisach odrębnych, nie będzie możliwy.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) rozszerzenia treści § 3 ust. 1 pkt 9 – o wyrażenie: „zadaszone tarasy, pergole, altany, niezadaszone baseny”;
- 2) uwzględnienia w treści § 4 ust. 1 pkt 5 lit. b możliwości nadbudowy o poddasze nieużytkowe, a także przebudowy budynków istniejących wykraczających poza linię zabudowy;
- 3) rozszerzenia treści § 4 ust. 1 pkt 5 – o zapis: „dopuszcza się w wyjątkowych sytuacjach, za zgodą zarządy drogi na przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, bez naruszenia interesu osób trzecich.”;
- 4) rozszerzenia treści § 6. ust. 1 pkt. 1 – o wyrażenie: „w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie tylko jednego lokalu mieszkalnego.”;
- 5) rozszerzenia treści § 6 ust. 1 pkt 2 lit. b – o wyrażenie: „a także przebudowy”;
- 6) rozszerzenia treści § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret drugie – o wyrażenie: „beton, szkło.”;
- 7) rozszerzenia treści § 6 ust. 2 pkt 1 lit. c – o wyrażenie: „(w tym antracytu i grafitu)”;
- 8) rozszerzenia treści § 9 ust. 1 – o pkt 3 w brzmieniu: „W związku z ograniczeniem potęgowania hałasu przez ruch pojazdów, wykonanie nawierzchni dróg publicznych z materiałów typu: beton asfaltowy.;
- 9) rozszerzenia treści § 27 pkt 2 lit. b dotyczącego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód

opadowych – o wyrażenie: „(m.in. studni chłonnych, skrzynek rozsączających, rowów chłonnych i melioracyjnych)”;

- 10) dopuszczenia budowy budowli ochronnych typu schron na terenach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 11) ograniczenia oddziaływania inwestycji do granic własnej działki;
- 12) zakazu zabudowy pierzejowej (szereg budynków lub zespołów budynków których stykające się elewacje frontowe tworzą ściany ulic).

Powyższe uwagi uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ ustalenia projektu planu wypełniają zawarte w treści uwag postulaty lub ustalenia planu miejscowego nie regulują kwestii zawartych w treści uwag.

W wyniku uwzględnienia uwagi dotyczącej zmniejszenia szerokości drogi o symbolu 9KD-D w liniach rozgraniczających z 10 m na 8 m, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia projektu dokumentu.

Wprowadzona zmiana dotyczyła wyłącznie terenu stanowiącego własność osoby prywatnej, która złożyła przedmiotową uwagę. Przyjęcie uwagi było możliwe, ponieważ nie stanowiło istotnych zmian w projekcie, nie naruszało interesów osób trzecich i nie wymagało ponownego wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Milowej i Holowniczej wraz z listą nieuwzględnionych uwag został przedstawiony pod obrady Rady Miasta Białostok i uchwalony uchwałą Nr LXXVI/1057/23 w dniu 27 listopada 2023 r.

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 osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Milowej i Holowniczej.

VI. Metody i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji ustaleń planu

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

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

dr inż. Adam Musiuk

INSPEKTOR

Radostaw Szymanowski
14.12.2023 r.

KIEROWNIK
Referatu Planów Miejscowych
- Południe

Małgorzata Kwiatkowska
14.12.2023 r.

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA
Departamentu Urbanistyki
i Architektury

Elżbieta Cukrowska

14.12.2023