

DUA-II.6721.3.16.2023⁽¹⁾

PODSUMOWANIE i UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzyciela i Motylej) – etap II, uchwalonego uchwałą Nr LXXXII/1136/24 Rady Miasta Białystok z dnia 25 marca 2024 r. (Dz. U. z dnia 28 marca 2024 r. poz. 1724), 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 i Ostoję Knyszyńską, 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

Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 25,34 ha położony w południowo-wschodniej części Białegostoku, na osiedlu Dojlidy Górne, pomiędzy ulicami: Fiołkową, Zalesie, Zabłudowską oraz doliną cieką spod Zagórek. Część planu jest już zabudowana zabudową o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowo - mieszkaniowej. Zabudowaniom tym towarzyszą ogrody przydomowe. Tereny wolne od zabudowy to w większości pozostałości rolne, tereny nieużytków rolnych. Jest to również obszar przebiegającej doliny rzecznej.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała z konieczności określenia i uporządkowania zasad kształtowania zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz układu komunikacyjnego.

Teren opracowania wymagał określenia spójnych zasad zagospodarowania terenów uwzględniając położenie w zewnętrznym obszarze miasta, charakteryzującym się układem przestrzennym typowym dla terenów podmiejskich, o niskiej intensywności zabudowy i wysokich walorach krajobrazowych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także określenia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Na przedmiotowym obszarze przewidziano głównie utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze, a także ustalenie niezbędnych usług. 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 projekcie planu w wyznaczonym obszarze okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym

z opracowania ekofizjograficznego 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. Przewidywany w projekcie planu 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 oraz dojazdy wewnętrzne i służebności drogowe w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. i zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r. opracowywany obszar został w większości określony jako 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, zaliczanych do obszarów urbanizacji. 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.

Tereny wzdłuż ulicy Zabłudowskiej zostały oznaczone jako 2AG - tereny aktywności gospodarczej. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo - składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. U zbiegu ulic Skowronkowej i Zabłudowskiej wyznaczono miejsce centralne, na którym zgodnie ze Studium wskazuje się obszar stanowiący koncentrację funkcji usługowych służących lokalnej społeczności w ramach osiedla mieszkaniowego. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta ważnymi elementami identyfikacji przestrzennej będą lokalne ośrodki usługowe. Podstawę do kształtowania lokalnych ośrodków usługowych będą stanowiły istniejące zespoły obiektów o funkcjach usługowych lub ciągi usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych.

Wzdłuż przepływającego ciek, w dolinie rzecznej, przebiega łącznik systemu przyrodniczego. Jest to element systemu przyrodniczego miasta. To teren umożliwiający zachowanie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy elementami obszarowymi systemu podstawowego i wspomagającego, pełniący funkcje dróg zasilania, a także zwiększający oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

Urbanizacja w ujęciu przestrzennego rozwoju miasta jest zjawiskiem naturalnym. W związku z tym przekształcenia zmierzające do zmiany zagospodarowania poszczególnych terenów na obszarze miasta są nieuniknione.

W zakresie kształtowania zieleni na całym obszarze objętym planem ustalono zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych). Istniejące na całym obszarze drzewa i naturalne kompleksy zieleni wysokiej powinny być maksymalnie wkomponowane w zagospodarowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Rola przyrodnicza zieleni miejskiej, w tym klimatyczna, hydrologiczna i biologiczna, jest wiodącą dla kształtowania jakości i stanu środowiska przyrodniczego w mieście oraz dla stanu sanitarnego miasta. Drzewa, w szczególności duże i stare odgrywają ogromną rolę przyrodniczą i ekologiczną. Poprzez pochłanianie dwutlenku węgla, poprawiają skład powietrza. Oczyszczają powietrze z pyłów i gazów. Zatrzymują one i usuwają z otoczenia szereg składników tworzących smog. Mają korzystny wpływ

na sytuację gruntowo-wodną. Powodują zatrzymanie wody opadowej w strefie korzeniowej i pod koroną oraz magazynują wodę w swoich tkankach.

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 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. To pierwszy prozdrowotny aspekt roślin na parkingach. Drugi, to pozytywny wpływ na naszą psychikę. Im większa jest utwardzona powierzchnia, tym bardziej nas przytłacza, a odpowiednio rozlokowane rośliny przelamują 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. Ustalono również na terenie o symbolu 2KD-Z zachowanie istniejącego cieków w formie otwartej wraz z jego biologiczną obudową.

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

Teren objęty opracowaniem podlega ochronie akustycznej. Na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W przypadku realizacji usług z zakresu oświaty poziom hałasu należy przyjąć jak dla budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zaś w przypadku realizacji usług z zakresu opieki społecznej – jak dla budynków domów opieki społecznej. Dodatkowo w celu ochrony przyszłych mieszkańców, od ulicy Zabłudowskiej została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej. Umiejscawianie zabudowy mieszkaniowej w znacznej odległości od uciążliwego ciągu komunikacyjnego jest najprostszą metodą ochrony przed hałasem. Lokalizowanie również w pierwszej linii zabudowy obiektów niechronionych akustycznie, tj. usługowych, dla których nie są normowane dopuszczalne poziomy hałasu środowiskowego pozwoli zabezpieczyć budynki mieszkalne położone dalej.

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. Ustalono ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę, a ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych. Dopuszczono korzystanie z własnych ujęć wody.

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). Dopuszczono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych. Istniejący ciek wodny wraz z przylegającą roślinnością zostanie pozostawiony w formie otwartej, jako element pasa drogowego. Pozostawione wszelkie powierzchnie biologicznie czynne, zadrzewione będą spowalniały odpływ powierzchniowy oraz poprawiały bilans wodny zlewni. Infiltracja, czyli wsiąkanie wód do gruntu, jest najprostszym sposobem

zagospodarowania wód deszczowych w miejscu powstania opadu i zasilania wód gruntowych. W zakresie kształtowania zieleni ustalono kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne.

Prawidłowym zabiegiem w ustaleniach projektu planu jest zakaz realizacji kondygnacji podziemnych na terenach oznaczonych jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego. Zapis ten zapewnia ochronę przed potencjalnymi szkodami spowodowanymi podtopieniami oraz niweluje przeszkody spływu wód gruntowych ze zlewni w kierunku rzeki Białej. Na terenach okresowo podmokłych ustalono zagospodarowanie powierzchni utwardzonych, dojeżdż, dojazdów i parkingów z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych, nie dotyczy przestrzeni publicznych (dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych). Zakazano również na tych terenach fundamentowania ciągłego w przypadku realizacji ogrodzeń.

Stan jakości powietrza w obszarze planu będzie utrzymany na podobnym poziomie, gdyż 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, olejów opałowych niskosiarkowych, wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych i parowych zlokalizowanych poza granicami planu oraz projektowanych wodnych sieci ciepłowniczych, a także innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach. Dopuszczono stosowanie innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii oraz indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych. Sukcesywna wymiana starszych kotłów na nowocześniejsze, mniej emisyjne będzie wpływała na polepszenie jakości powietrza. Wszystkie te zapisy wpłyną korzystnie na obniżenie emisji komunalno-bytowej. Pozostawione powierzchnie biologicznie czynne, zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej będą wpływać na zatrzymanie i wchłanianie zanieczyszczeń.

Nie przewiduje się, że założenia planu przyczynią się do zmian klimatu.

W planie ustalona została także strefa ochronna na obszarze położonym w odległości 150 m od granicy cmentarza położonego poza granicami planu, w której zakazuje się lokalizacji ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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.

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się zagrożeń względem niekorzystnego wpływu na zdrowie i życie ludzi.

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 (rejon ul. Św. Jana Chrzyciciela i Motylej) – etap II uzyskał pozytywne opinie:

- 1) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku (znak NZ.4462.33.2016 z dnia 24.05.2016 r.);
- 2) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (znak WOOŚ-I.411.1.24.2016.AR z dnia 01.06.2016 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 (rejon ul. Św. Jana Chrzyciciela i Motylej) – etap II:

1. Ogłoszono o przystąpieniu do jego sporządzenia poprzez:

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 22.04.2016 r.;
- 2) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 26.04.2016 r.;
- 3) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – zamieszczone w terminie 27.04 - 20.05.2016 r.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w przewidzianym ustawowo terminie (do dnia 20 maja 2016 r.) do projektu planu wniosków nie złożono. Wpłynęły 3 wnioski od instytucji uzgadniających i opiniujących projekt planu, które nie podlegały 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: 12.10.2023 r. oraz w dniu 17.01.2023 r.;
- 2) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 12.10.2023 r. oraz w dniu 17.01.2023 r.;
- 3) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – zamieszczone w dniach: 12.10 – 22.11.2023 r. oraz 17.01-27.02.2024 r.

3. Zamieszczono również informacje o projekcie planu miejscowego i prognozie oddziaływania na środowisko w ogólnodostępnym wykazie danych o środowisku (EKOPORTAL-BIP) w dniu 11.09.2023 r.

4. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 12.10 – 22.11.2023 r. w przewidzianym ustawowo terminie do dnia 22 listopada 2023r. wpłynęło 21 uwag, które rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 35/24 z dnia 12 stycznia 2024 r. Uwzględniono 10 uwag, a 11 uwag nie zostało uwzględnionych. Uwagi wniesione w trakcie ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach 17.01-27.02.2024 w przewidzianym ustawowo terminie do dnia 27 lutego 2024 r. zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 208/24 z dnia 5 marca 2024 r. Uwzględniono 2 uwagi, a 5 uwag nie zostało uwzględnionych.

Ostatecznie nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) zwężenia projektowanej drogi 2KD-Z o co najmniej 50 % na rzecz działki 340/26;
- 2) odstąpienia od wytyczenia projektowanej drogi 2KD-Z na działce 340/26;
- 3) zwężenia drogi 2KD-Z na odcinku od ul. Zabłudowskiej do Szafranowej do szerokości 25-30 m w liniach rozgraniczających;
- 4) zwiększenia maksymalnej zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN z 40 % na 65 %;

- 5) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.4U,MN z 30 % na 35 %;
- 6) zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30 % na 10 % w przypadku zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN;
- 7) zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40 % na 30 % w przypadku zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.4U,MN;
- 8) ustalenia intensywności zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN od 0 do 2,6;
- 9) ustalenia intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.4U,MN od 0 do 1,0;
- 10) zmiany maksymalnej wysokości zabudowy usługowej na terenie 1.4U,MN z maksimum 10 m na maksimum 14 m;
- 11) zmiany linii zabudowy na terenie 1.4U,MN od strony ulicy 2KD-Z dla usług z 6 m na 1 m;
- 12) ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy na terenie 1.4U,MN w przedziale od 50 % do 65 %;
- 13) ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1.4U,MN w przedziale od 10 % do 30 %;
- 14) zmiany wysokości zabudowy na terenie 1.4U,MN z maksimum 12 m do maksimum 14 m.

W odniesieniu do nieuwzględnionych uwag przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1 i 2 Ulica 2KD-Z stanowi część podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta i zapewnia powiązanie ul. Zabłudowskiej z ul. Halicką. Ulica ta stanowi podstawę do kształtowania sieci ulic obsługujących ruch lokalny. Teren, na którym jest planowana, znajduje się w dolinie rzecznej wraz z biegnącym ciekim wodnym spod Zagórek. Ze względu na swoje położenie, oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych, będzie pełniła także inne funkcje związane z podstawowym systemem przyrodniczym miasta Białegostoku w zakresie budowania jego ciągłości. Jej szerokość w liniach rozgraniczających powinna uwzględniać, poza jezdnią główną, chodnikiem i drogą dla rowerów, lokalizację istniejącego ciekim wodnego jako rowu otwartego. W związku z powyższym i przy zachowaniu pełnego rozrządu infrastruktury technicznej, nie ma możliwości odstąpienia od realizacji ulicy 2KD-D na przedmiotowej działce, ani zmniejszenia szerokości planowanej ulicy 2KD-D w liniach rozgraniczających o połowę, zgodnie z uwagą. Po przeanalizowaniu treści uwagi zwięzono szerokość ulicy 2KD-D z uwzględnieniem wszystkich ww. elementów planowanej drogi.

Ad. 3 Ulica 2KD-Z stanowi część podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta, zapewnia powiązanie ul. Zabłudowskiej z ul. Halicką. Ulica ta stanowi podstawę do kształtowania sieci ulic obsługujących ruch lokalny na osiedlu Dojlidy Górne. Teren, na którym jest planowana, znajduje się w dolinie rzecznej wraz z biegnącym ciekim wodnym spod Zagórek. Ze względu na swoje położenie, oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych, będzie pełniła także inne funkcje związane z podstawowym systemem przyrodniczym miasta Białegostoku. Jej szerokość w liniach rozgraniczających powinna uwzględniać, poza jezdnią główną, chodnikiem i drogą dla rowerów, lokalizację istniejącego ciekim wodnego jako rowu otwartego. W związku z powyższym i przy zachowaniu pełnego rozrządu infrastruktury technicznej, nie jest możliwe zmniejszenie szerokości planowanej ulicy 2KD-D w liniach rozgraniczających do 25-30 m. Po przeanalizowaniu treści uwagi zwięzono szerokość ulicy 2KD-D z uwzględnieniem wszystkich ww. elementów planowanej drogi.

Ad. 4 W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku przedmiotowy teren oznaczono jako AG – tereny aktywności gospodarczej, na których funkcje podstawowe to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych i zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. W projekcie planu teren 1.4U,MN przeznaczony jest pod

zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Na osiedlu Dojlidy Górne przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną oraz usługi. Na tym terenie i w bezpośrednim jego sąsiedztwie z funkcji wymienionych w Studium jako tereny aktywności gospodarczej AG występuje jedynie zabudowa usługowa, m.in. istniejąca stacja obsługi pojazdów czy istniejące obiekty handlowe. Na tym obszarze nie występuje zabudowa produkcyjna, magazyny i składy. Maksymalna powierzchnia zabudowy określona w projekcie planu dla zabudowy usługowej (innej niż zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej) jest zgodna z minimalną powierzchnią określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku dla tego rodzaju zabudowy w obszarze zewnętrznym – przedmieście na 35 % - 50 %. Określone w Studium wskaźniki dotyczą faktycznego przeznaczenia terenów ustalonych w planach miejscowych – a więc zabudowy usługowej i w związku z tym nie powinny zostać zwiększone do 65 %, jak dla szeroko pojętej aktywności gospodarczej. Jednocześnie, biorąc pod uwagę położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z i po przeanalizowaniu możliwości zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej ustalono go na 50 %.

Ad. 5 W projekcie planu teren przeznaczony jest pod zabudowę 1.4U,MN przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Określone w projekcie planu parametry zabudowy mieszkaniowej są kontynuacją zapisów przyjętych dla funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności w już obowiązujących planach obowiązujących dla osiedla Dojlidy Górne, w tym na terenach bezpośrednio sąsiadujących. Ze względu na położenie – w narożniku dróg publicznych wysokiej klasy technicznej 1KD-G ulicy Zabłudowskiej (droga klasy głównej) oraz projektowanej 2KD-Z ulicy zbiorczej i generowane przez potencjalne uciążliwości oraz uwzględniając strategiczną mapę hałasu teren ten jest predysponowany pod zabudowę usługową. Biorąc pod uwagę powyższe, nie jest zasadne zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej do minimum 30 % powierzchni działki budowlanej, zgodnie z uwagą. Po przeanalizowaniu możliwości zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku zabudowy mieszanej (usługowo-mieszkaniowej) wskaźnik ustalono na 45 %.

Ad. 6 W projekcie planu teren 1.4U,MN przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Na osiedlu Dojlidy Górne przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną oraz usługi. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna określona w projekcie planu dla zabudowy usługowej (innej niż zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej) na 30 % jest zgodna z minimalną powierzchnią określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku dla tego rodzaju zabudowy w obszarze zewnętrznym – przedmieście na 10 - 30 %. Jednocześnie, biorąc pod uwagę położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z i po przeanalizowaniu możliwości zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zarówno dla zabudowy usługowej, jak również usługowo-mieszkaniowej wskaźnik ustalono na 20 %.

Ad. 7 W projekcie planu teren 1.4U,MN przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Określone w projekcie planu parametry zabudowy mieszkaniowej są kontynuacją zapisów przyjętych dla funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności w już obowiązujących planach dla osiedla Dojlidy Górne, w tym na terenach bezpośrednio sąsiadujących. Ze względu na położenie – w narożniku dróg publicznych wysokiej klasy technicznej 1KD-G ulicy Zabłudowskiej (droga klasy głównej) oraz projektowanej 2KD-Z ulicy zbiorczej i generowane przez potencjalne uciążliwości oraz uwzględniając strategiczną mapę hałasu teren ten jest predysponowany pod zabudowę usługową. Biorąc pod uwagę powyższe, nie jest zasadne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej

do minimum 30 % powierzchni działki budowlanej, zgodnie z uwagą. Po przeanalizowaniu możliwości zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w przypadku zabudowy mieszanej (usługowo-mieszkaniowej) wskaźnik ustalono na 20 %.

Ad. 8 Biorąc pod uwagę zakładane w projekcie planu parametry, w tym: maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną wysokość budynków oraz dopuszczenie kondygnacji podziemnych jedynie na części terenu położonej poza terenem okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego, ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy usługowej na 2,6, zgodnie z uwagą, nie byłoby uzasadnione. Jednakże biorąc pod uwagę narożnikowe usytuowanie przedmiotowych działek w obrębie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, w związku ze sposobem rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt. 4 i 6, zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy w przypadku zabudowy usługowej na maksimum 2,0 oraz w przypadku zabudowy usługowo-mieszkaniowej na maksimum 1,35.

Ad. 9 Biorąc pod uwagę zakładane w projekcie planu parametry, w tym: maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną wysokość budynków oraz dopuszczenie kondygnacji podziemnych jedynie na części terenu położonej poza terenem okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego, ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy mieszkaniowej na 1,0, zgodnie z uwagą, nie byłoby uzasadnione, ponieważ wskaźnik ten znacznie przekracza maksymalną możliwą do zrealizowania intensywność tego typu zabudowy.

Ad. 10 W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku wysokość zabudowy na przedmiotowym obszarze została określona na maksimum 12 m. Studium dopuszcza ustalenie w planach miejscowych lokalizacji dominant lub zwiększenie wysokości zabudowy m.in. w rejonie skrzyżowań, o ile będzie to wynikało z przeprowadzonych analiz przestrzennych. W przedmiotowym przypadku nie ma to jednak uzasadnienia, m.in. ze względu na uwarunkowania środowiskowe oraz istniejącą i planowaną zabudowę na działkach sąsiednich. Część terenu 1.4U,MN oznaczono na rysunku planu jako okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych wynikający z opracowania ekofizjograficznego, na którym zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych. Ponadto, w obowiązującym planie na terenach sąsiednich o podobnych uwarunkowaniach, w tym na terenie obejmującym przeciwległy narożnik ulic Zabłudowskiej i 2KD-Z, dla zabudowy usługowej także przyjęto wysokość maksimum 12 m. Ponadto, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzenie na tym terenie zabudowy o wysokości 14 m mogłoby skutkować konfliktami przestrzennymi i społecznymi. Biorąc pod uwagę powyższe, zwiększenie wysokości zabudowy do maksimum 14 m na terenie 1.4U,MN, zgodnie z uwagą, nie byłoby więc uzasadnione. Po przeanalizowaniu możliwości zwiększenia wysokości zabudowy na przedmiotowym terenie w celu uporządkowanego i harmonijnego kształtowania obudowy skrzyżowania ww. ulic ustalono wysokość dla budynków usługowych na maksimum 12 m., dla budynków mieszkalno-usługowych na maksimum 10 m.

Ad. 11 W projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-Z niezależnie od funkcji budynku, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, jak również zabudowy usługowej i mieszanej. Zostały one ustalone w ten sposób na wszystkich terenach położonych wzdłuż nowo projektowanej ulicy 2KD-Z. Ma to na celu wytworzenie ładu przestrzennego i uporządkowanej obudowy ważnej w skali miasta przestrzeni publicznej. Różnicowanie odległości, w jakiej mogą być lokalizowane budynki, aż o 5 m, nie byłoby uzasadnione. Po przeanalizowaniu treści uwagi zwięźiono szerokość ulicy 2KD-D z uwzględnieniem wszystkich ww. elementów planowanej drogi, jednak z utrzymaniem ustalonej odległości 6 m od projektowanej linii rozgraniczającej.

Ad. 12 Uwaga była już analizowana na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 19 października do 08 listopada 2023 r. i została nieuwzględniona w odniesieniu do zabudowy usługowej zarządzeniem Nr 35/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 stycznia 2024 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi.

W uzasadnieniu wskazano, że biorąc pod uwagę położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej został zwiększony z maksimum 40 % do maksimum 50 %, a dla usługowo-mieszkaniowej z maksimum 40 % do maksimum 45 %. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (Rozdział 2 pkt 2.4.2. część Kierunki) maksymalną powierzchnię zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności w granicach działki budowlanej na obszarze zewnętrznym – przedmieście określono na 25 % - 35 %, co również uwzględniają ustalenia projektu planu. Wskaźnik powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie był przedmiotem wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Ad. 13 Uwaga była już analizowana na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 19 października do 08 listopada 2023 r. i została nieuwzględniona w odniesieniu do zabudowy usługowej zarządzeniem Nr 35/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 stycznia 2024 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi. W uzasadnieniu wskazano, że biorąc pod uwagę położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej obniżono, zarówno dla zabudowy usługowej, jak również usługowo-mieszkaniowej, do minimum 20 %, co mieści się w określonym w Studium przedziale od 10 % do 30 %. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (Rozdział 2 pkt 2.4.2. część Kierunki) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej na obszarze zewnętrznym – przedmieście dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności określono na 30 % - 45 %, co również uwzględniają ustalenia projektu planu. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie był przedmiotem wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Ad. 14 Uwaga była już analizowana na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 19 października do 08 listopada 2023 r. i została nieuwzględniona w odniesieniu do zabudowy usługowej zarządzeniem Nr 35/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 stycznia 2024 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi. W uzasadnieniu wskazano, że uwzględniając położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, wysokość zabudowy może zostać zwiększona. W aktualnej wersji projektu planu wysokość zabudowy usługowej, predysponowanej do lokalizacji na tym terenie, w ramach tzw. miejsca centralnego, zwiększono więc z maksimum 10 m do maksimum 12 m, a wysokość budynków mieszkalno-usługowych ustalono na maksimum 10 m, niezależnie od formy dachu. Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie była przedmiotem wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) zmiany linii zabudowy dla usług od strony linii rozgraniczającej ulicy 2KD-Z z 6 m na 1 m;
- 2) zwięzienia drogi 2KD-Z na odcinku od ul. Zabłudowskiej do Szafranowej do szerokości 25 m w liniach rozgraniczających.

Powyższe uwagi uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ były już analizowane na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 19 października do 08 listopada 2023 r. i zostały nieuwzględnione zarządzeniem Nr 35/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 stycznia 2024 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwag.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzyciciela i Motylej) – etap II wraz z listą nieuwzględnionych uwag został przedstawiony pod obrady Rady Miasta Białystok i uchwalony uchwałą Nr LXXXII/1136/24 Rady Miasta Białystok z dnia 25 marca 2024 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 (rejon ul. Św. Jana Chrzyciciela i Motylej) – etap II.

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.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

PODINSPEKTOR

Magdalena Zalewska
02.04.2024

KIEROWNIK
Referatu Planów Miejsowych
- Południe

Małgorzata Kwiatkowska
02.04.2024

ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Urbanistyki
i Architektury

Elżbieta Cukrowska
02.04.2024