K. Czarnocka
31.10.2024r

DUA-III
31.10.2024r

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
Dn. 31.10.2024 (3)
WPŁYNĘŁO
Nr rej. DU/283935/2024

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Białegostoku

2. RODZAJ PISMA[i)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[ii)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[iii)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca 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

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[iv)]

Imię i nazwisko lub nazwa: Taplarach Sp.z o.o.
Kraj: Polska
Województwo: Podlaskie
Powiat: Białystok
Gmina: Białystok
Ulica: Octowa Nr domu: 2 A Nr lokalu -
Miejscowość: Białystok Kod pocztowy: 15-399
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

[redacted]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....
Kraj: .....
Województwo: .....
Powiat: .....
Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy:.....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5]:

.....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[vi] : Wnoszę o przypisanie działki nr 805/12 (obr. 0004) do strefy usługowej oraz ustalenie jej profilu funkcjonalnego i parametrów zgodnie z pkt. 7.2 i 7.3.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[]	7.2.4. Treść[6]
1	Plan Ogólny Miasta Białegostoku	206101_1.0004. 805/12	☐ tak ☐ nie	Przypisanie działki do strefy usługowej (SU) z dodatkowym profilem funkcjonalnym strefy magazynowej (SM)

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: **wniosku do projektu aktu (pkt 2.1)**, uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan Ogólny Miasta Białegostoku	206101_1.0004. 805/12	☐ tak ☐ nie	Strefa usługowa (SU)	60%	14m	15%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[i]

1. Uzasadnienie wniosku do projektu aktu zmiany Planu Ogólnego Miasta Białegostoku.
2. Opinia przyrodnicza dotycząca terenu działki 805/12.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis p[redacted]kładania pisma w postaci papierowej.

Podpis [redacted] Data: 31.10.2024

[i] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[ii] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[iii] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[iv] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[v] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[vi] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

Załącznik Nr 1

Uzasadnienie wniosku
do projektu aktu zmiany w Planie Ogólnym Miasta Białegostoku

1. Obszar działki 805/12 został trwale przekształcony w latach 1970-tych, około 50 lat temu. Był to wówczas teren przyrodniczo znajdujący się na granicach miasta Białegostoku w strefie pomiędzy terenem zabudowywanym przemysłowo (budowana baza transportu mlecznego z parkingiem postojowym) a terenem przyrodniczym doliny rzeczki Bażantarka. Przez okres użytkowania tego terenu w ciągu 50 lat nastąpiły znaczące i trwałe zmiany w zagospodarowaniu i sposobie użytkowania tego terenu. Zostały przesunięte granice miasta, zaś ulica Hetmańska znalazła się w strefie silnie zurbanizowanej i przekształconej przyrodniczo w sposób trwały. Powstała zabudowa o zróżnicowanym charakterze, od handlowo-usługowej do mieszkaniowej oraz o charakterze produkcyjnym, co znalazło odbicie w zapisach Miejscowego Planu zagospodarowania.

2. W Miejscowym Planie Zagospodarowania działka 805/12 stanowi plac parkingowo-postojowy będący integralnym elementem infrastruktury technicznej i organizacji ruchu na terenie dawnej bazy firmy Transmlecz. Zostało to oznaczone symbolami 4ZP, Ws i Zz. Obecne funkcjonowanie placu parkingowego nie stanowi obciążenia środowiska przyrodniczego, które uległo w ostatnich 50 latach od ustanowienia placu postojowo-manewrowego trwałym i istotnym przeobrażeniom i dostosowaniu tego środowiska do tych zmian. Teren parkingu jest w sposób trwały odgrodzony od doliny rzeki Bażantarki żelbetowym płotem z elementów prefabrykowanych, z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej z separacją ścieków ropopochodnych. Przyrodniczo roślinność w postaci drzewostanu i zakrzewienia przystosowała się do warunków istniejących od 50 lat, o czym świadczy gniazdowanie ptactwa i niezakłócona migracja zwierząt przystosowanych do terenu działki 805/12, na której prace lub inna aktywność gospodarcza mogąca stanowić zakłócenie przyrodnicze odbywa się w godzinach 8-17, i ze względu na odstąpienie od parkowania pojazdów nie jest uciążliwa w aspekcie hałasu, emisji gazów, ścieków itp.

3. Przyjmuje się, że doliny rzeczne są kanałami migracyjnymi zwierząt. Należy zauważyć, że dolina rzeki, a właściwie cieku Bażantarki uległa w okresie ostatnich 50 lat istotnym przekształceniom. Część dopływów w postaci rowów melioracyjnych została przykryta i zabudowana terem utwardzonym płytami betonowymi. Ponadto zagospodarowanie terenu i jego urbanizacja spowodowały znaczne zmniejszenie przepływu wody w rzeczce Bażantarka, zmieniając jej status na ciek wodny w środowisku miejskim, wpływając trwale na zmiany w środowisku przyrodniczym. Tym samym zmniejszyła się przydatność tego terenu dla migracji wielu gatunków zwierząt. Teren ten został przez ostatnie 50 lat zasiedlony gatunkami synatropijnymi, przystosowanymi do bytowania w otoczeniu siedlisk ludzkich i działalności przemysłowej. Zmiana tych warunków w wyniku planowanych przekształceń spowoduje ogromne zmiany istniejącym i ustabilizowanym środowisku przyrodniczym terenów przyległych do działki 805/12. Pozostawieni aktualnego stanu użytkowania działki pozwoli na uniknięcie strat w środowisku przyrodniczym wynikających z dewastacji zadrzewienia i krzewów w otoczeniu

działki oraz zmiany stosunków wodnych pod rozbiórce obudowy cieków odwodnienia terenu pod placem postojowym.

4. Zmiana sposobu użytkowania zgodna z planami władz miasta zależy od możliwości finansowych wykupu i przekształcenia działki. Działania związane z przekształceniem działki obejmować powinny zarówno usunięcie trwałego ogrodzenia wraz z zadrzewieniem składającym się z drzew ok 50-letnich (gniazdowanie ptaków) i krzewów na skarpie od strony Bażantarki , wymianą podłoża gruntowego w warstwie około 1,5m na całym terenie placu (ze względu na potencjalne skażenie podłoża substancjami ropopochodnymi, które w aktualnym sposobie użytkowania są przejmowane przez system odwodnienia powierzchniowego i kanalizacji okalającej cały plac, chroniąc środowiskowo tereny cenne przyrodniczo przylegające do działki od strony Bażantarki. Wymiana gruntu, i związana z tym zmiana stosunków wodnych przez demontaż zakrytych, chronionych przed odciekiem wód powierzchniowych, kanałów drenażowych od strony ulicy Hetmańskiej, spowoduje wprowadzenie do podłoża i otoczenia nowych gatunków zaburzających środowisko w znacznym otoczeniu działki. Koszt przekształcenia terenu i jego renaturyzacji będzie bardzo wysoki i niewspółmierny do spodziewanych korzyści.

5. Dlatego wnioskuje się o ujęcie w Planie Ogólnym Miasta Białegostoku terenu działki 805/12 jako strefy usługowej o profilu funkcjonalnym podstawowym Strefa Usług (SU) z profilem dodatkowym Strefa Magazynowa (SM) wskazanie jego użytkowania w dotychczasowym charakterze.

Białystok, 30-10-2024 r.

[redacted]

[redacted]

W trakcie przeprowadzonej w dniu 26 sierpnia 2024 roku wizji lokalnej na obszarze terenu obejmującego **działkę geodezyjną nr 805/12,** położoną w Białymstoku przy ulicy Hetmańskiej stwierdzono:

- Obszar działki 805/12 oddzielony jest od terenu obejmującego dolinę rzeki Bażantarka murem betonowym z prefabrykatów; cały obszar działki wyłożony jest płytami betonowymi. Stan i faktura elementów betonowych tak podłoża jak i muru świadczą, że jest to konstrukcja mająca wiele dziesięcioleci i nie powstała w ostatnim czasie. O długoletnim istnieniu i funkcjonowaniu takiego stanu rzeczy świadczą także drzewa, rosnące po drugie stronie ogrodzenia, które w wielu miejscach przystosowały się do istnienia tej konstrukcji od wielu lat – świadczy o tym ukształtowanie i dostosowanie się konarów i gałęzi drzew.

- Działka nr 805/12 **w niczym nie odróżnia się od całego, sąsiedniego obszaru** – silnie i trwale przekształconego antropogenicznie i wykorzystywanego nieprzerwanie w sposób przemysłowy od wielu dziesiątków lat.

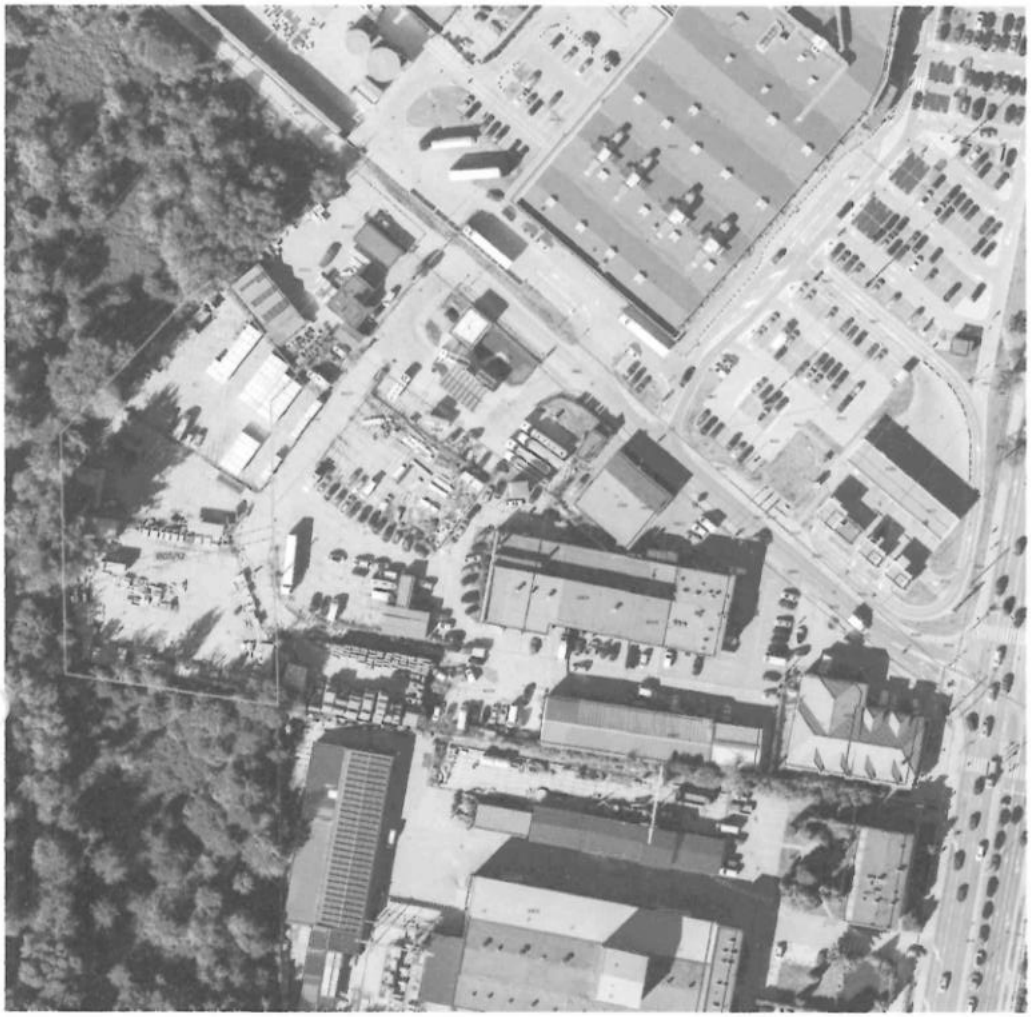
- Z przyrodniczego punktu widzenia tego rodzaju tereny wykorzystywane są przez bardzo ograniczoną i specyficzną grupę organizmów; w żaden sposób nie można tego całego obszaru, lub jego fragmentu nazwać „terenem zielonym" w potocznym tego określenia znaczeniu.

- Rekultywacja i przywrócenie obszaru działki 805/12 do funkcjonalności sprzed chwili przekształcenia w działkę przemysłową i spełniającą założenia zawarte w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego – zapewne jest możliwe, ale wymaga to wielu działań, związanych z zupełną przebudową stanu obecnego, usunięcia płyt betonowych, rekultywacją lub wymianą gleby pod obecnie funkcjonującą nawierzchnią, i wieloma innymi działaniami, związanymi z pracami renaturyzacyjnymi. Byłby to proces bardzo długotrwały, wymagający przeprowadzenia wielu prac i działań, a zapewne także bardzo kosztowny. Oczywiście po podjęciu tego rodzaju decyzji funkcjonowanie tego obszaru w takim charakterze jakie ma miejsce obecnie nie było by możliwe. Sensowność takiego ewentualnego działania wydaje się bardzo niewielka.

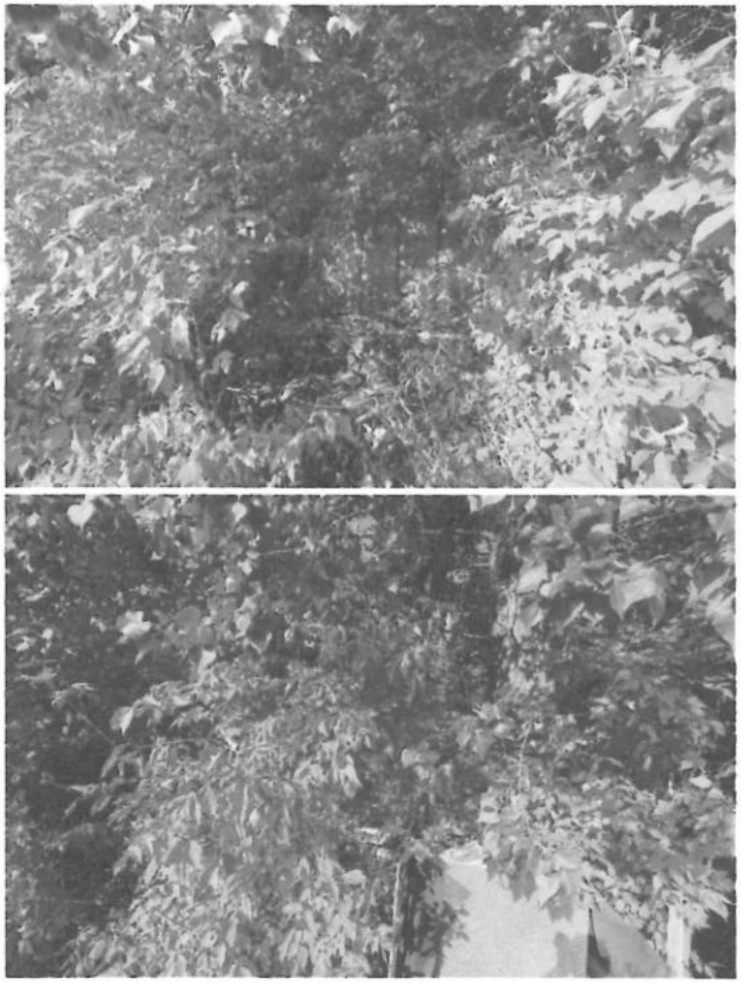
Zdjęcia i mapka położenia omawianej działki znajdują się na kolejnych stronach.

[redacted]

[redacted]



Mapka położenia działki 808/12 w stosunku do obszarów otaczających (granice działki – kolor żółty)



Zdjęcia obrazujące koegzystencję roślinności i betonowego ogrodzenia odgradzającego obszar działki od doliny rzeki Bażantarka



Zdjęcia z różnych miejsc działki 805/12 i obszaru otaczającego