

URB-II.6721.9.19.2025

WYKAZ UWAG (ZANONIMIZOWANY)
Zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Wigierskiej i Kolonii Dojlidy

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Białegostoku		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	08.05.2026 mail	podmiot prywatny	6MNW i 7MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, działka nr 263/31	uwzględniona	-	uwaga dotyczy usunięcia zespołu zieleni wysokiej wyznaczonej na części działki 263/31
2.	12.05.2026 pismo		Część działki nr 263/31 położona poza granicami projektu planu (w mppz części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta) z dnia 25 czerwca 2012 r. - teren 1.5ZP,ZL,WS)	-	-	uwaga dotyczy zmiany ustaleń dotyczących działki w całości, łącznie z jej częścią położoną na terenie 1.5ZP,ZL,WS w obowiązującym mppz części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta) z dnia 25 czerwca 2012 r. w celu umożliwienia na zabudowy – uwaga jest bezpředmiotowa
3.	11.05.2026	podmiot prywatny	6MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dz. nr 263/44	uwzględniona	-	uwaga dotyczy usunięcia zespołu zieleni wysokiej wyznaczonej na części działki 263/44
4.	12.05.2026	podmiot prywatny	C cały obszar planu – szczególnie teren IUE i UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji	-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy wprowadzenia zakazu usług z zakresu pomocy społecznej, zabudowy komunalnej i społecznej
5.			IUZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji	-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy rezygnacji z przeznaczenia terenu pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub zmniejszenia powierzchni tego terenu

6.			IUZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji 8KDD – ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa	-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy lokalizacji terenu IUZ-UE, bez dostosowania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
7.			IUZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji 2KDL – ulice klasy lokalnej, jednojezdniowe 4KDD (ul. Wiosłowa), 5KDD (ul. Potokowa), 7KDD (ul. Mazurska), 9KDD (ul. Węgierska), 12KDD (ul. Pokądowa), 16KDD (ul. Kolonia Dojlidy) – ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe	-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy zmiany lokalizacji terenu IUZ-UE w osi ul. Kolonii Dojlidy, w rejonie ul. Kolonii Dojlidy i Węgierskiej lub ul. Potokowej, Mazurskiej i Wiosłowej lub w rejonie drogi 2KDL ul. Brzaskwiniowej – zgodnie z propozycjami zawartymi w uwadze
8.			Projektowany układ drogowy, 2KDL – ulice klasy lokalnej, jednojezdniowe, 5KDD (ul. Potokowa), 7KDD (ul. Mazurska), 12KDD (ul. Pokądowa) – ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe	-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy braku analiz hałasowych i środków zapobiegawczych w celu ograniczenia uciążliwości wynikających z wzrostu natężenia ruchu drogowego
9.				-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy połączenia ulic: Zabłudowskiej, Potokowej, Mazurskiej, Pokądowej z projektowaną ulicą o symbolu 2KDL skutkującego zwiększeniem natężenia ruchu samochodów
10.	12.05.2026	podmiot prywatny	IUZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji	-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy braku zasadności lokalizowania usług w obrębie ul. Węgierskiej
11.				-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy zmiany lokalizacji terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub zmniejszenia powierzchni tego terenu
12.	13.05.2026	podmiot prywatny	IUZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji	-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy rezygnacji z przeznaczenia terenu pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub zmniejszenia powierzchni tego terenu
13.	13.05.2026	podmiot prywatny	IUZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, działka nr 262/8	-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy rezygnacji z przeznaczenia terenu pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji i przeznaczania działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

14.	13.05.2026	podmiot prywatny	11MNW, 12MNW, 13MNW i 14MNW – podstawowa klasa przeznaczenia: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, klasy uzupełniające - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (nie dotyczy części terenów z zespołami zieleni wysokiej), teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej Wskaźniki i parametry zagospodarowania: a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30 %, b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,6, c) udział powierzchni biologicznie czynnej: - na terenie 7MNW oraz na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej – minimum 50 %, - na pozostałych terenach – minimum 40 %,	-	niewwzględniona	uwaga dotyczy wykluczenia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej
15.				-	niewwzględniona	uwaga dotyczy zmiany wskaźników: maksymalnej powierzchni zabudowy z 30 % na 20 %, nadziemnej intensywności zabudowy z maksimum 0,6 na 0,3 i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40 % na 60 %
16.			3MNW, 7MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW i 14MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U i 4MNW-U, - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, IUZ-UE - teren usług zdrowia	-	niewwzględniona	uwaga dotyczy wprowadzenia ustaleń dotyczących zanieczyszczenia światłem, w tym barwy światła, zakazu stosowania iluminacji budynków, roślin i lustek wody – zgodnie z propozycjami zawartymi w uwadze
17.				-	-	uwaga dotyczy wprowadzenia zakazu stosowania reklam emitujących światło o zmiennym natężeniu, ruchomego lub pulsującego – uwaga jest bezprzeciwieństwowa

			i pomocy społecznej lub usług edukacji, IUR - teren usług kultu religijnego			
18.	13.05.2026	podmiot prywatny	12MNW – podstawowa klasa przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, klasa uzupełniająca - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (nie dotyczy części terenów z zespołami zieleni wysokiej), teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej Wskaźniki i parametry zagospodarowania: a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30 %, b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,6, c) udział powierzchni biologicznie czynnej: - na terenie 7MNW oraz na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej – minimum 50 %, - na pozostałych terenach – minimum 40 %.	-	niewzględniona	uwaga dotyczy wykluczenia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej
19.	13.05.2026	podmiot prywatny	12MNW – podstawowa klasa przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, klasa uzupełniająca - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (nie dotyczy części terenów z zespołami zieleni wysokiej), teren komunikacji drogowej wewnętrznej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej Wskaźniki i parametry zagospodarowania: a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30 %, b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,6, c) udział powierzchni biologicznie czynnej: - na terenie 7MNW oraz na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej – minimum 50 %, - na pozostałych terenach – minimum 40 %.	-	niewzględniona	uwaga dotyczy zmian wskaźników: maksymalnej powierzchni zabudowy z 30 % na 20 %, nadziemnej intensywności zabudowy z maksimum 0,6 na 0,3 i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40 % na 60 %
20.				-	niewzględniona	uwaga dotyczy wprowadzenia zakazu usług z zakresu pomocy społecznej, zabudowy komunalnej i społecznej
21.				-	niewzględniona	uwaga dotyczy rezygnacji z przeznaczenia terenu pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub zmniejszenia powierzchni tego terenu

22.				-	niewwzględniona	uwaga dotyczy zmiany lokalizacji terenu IUZ-UE - w rejonie ul. Kolonii Dojlidy lub bliżej skrzyżowania z ulicą Węgierską Węgierskiej – zgodnie z propozycjami zawartymi w uwadze
23.			IUZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, 8KDD – ulica klasy dojazdowej, jednojezdniowa	-	niewwzględniona	uwaga dotyczy lokalizacji terenu IUZ-UE, bez dostosowania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
24.			Projektowany układ drogowy, 2KDL – ulice klasy lokalnej, jednojezdniowe, 5KDD (ul. Potokowa), 7KDD (ul. Mazurska), 12KDD (ul. Pokądowa) – ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe	-	niewwzględniona	uwaga dotyczy braku analiz hałasowych i środków zapobiegawczych w celu ograniczenia uciążliwości wynikających z wzrostu natężenia ruchu drogowego
25.				-	niewwzględniona	uwaga dotyczy połączenia ulic: Zabłudowskiej, Potokowej, Mazurskiej, Pokądowej z projektowaną ulicą o symbolu 2KDL skutkującego zwiększeniem natężenia ruchu samochodów
26.	14.05.2026	podmiot prywatny	IUZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji	-	niewwzględniona	uwaga dotyczy przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
27.	14.05.2026	podmiot prywatny	IUZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji działka nr 262/8	-	niewwzględniona	uwaga dotyczy rezygnacji z przeznaczenia terenu pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub zmniejszenia powierzchni tego terenu
28.	14.05.2026	podmiot prywatny	5MNV - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej wolnostojącej, działki nr 863 i 871 § 17 ust. 1 pkt 1. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się następujące klasy przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem ust. 2: 1) teren usług rzemieślniczych takich jak: a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne – z wyjątkiem terenu 2MNV-U oraz istniejących,	-	niewwzględniona	uwaga dotyczy wykreślenia zakazu lokalizacji usług rzemieślniczych takich jak: warsztaty samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne, a także warsztaty stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie oraz komisarzy samochodowe

			b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków) – z wyjątkiem istniejących, c) komisje samochodowe			
29.	14.05.2026	podmiot prywatny	1UZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji	-	niewzględniona	uwaga dotyczy zmiany lokalizacji terenu usług z zakresu celu publicznego na inną niepubliczną
30.	14.05.2026	podmiot prywatny	1UZ-UE - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji	-	niewzględniona	uwaga dotyczy rezygnacji z przeznaczenia terenu pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub zmniejszenia powierzchni tego terenu
31.	21.05.2026	podmiot prywatny	3MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, działka nr 268/12	-	-	uwaga dotyczy włączenia działki do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - uwaga po terminie, pozostawiona bez formalnego rozpatrzenia

Uzasadnienie propozycji rozpatrzenia uwag

Ad. pkt 1, 3 Biorąc pod uwagę fakt, że istniejące skupiska drzew na działkach nr ewid. 263/31 i 263/44 nie mają bezpośredniego powiązania z terenem podstawowego systemu przyrodniczego miasta Białegostoku oraz, że część tej działki położona jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta), na terenie przeznaczonym pod zieleni urządzoną, lasy i wody powierzchniowe śródlądowe, bez prawa lokalizacji budynków, zakłada się możliwość odstąpienia od wskazywania na ww. działkach zespołów zieleni wysokiej.

Ad. pkt 2 Część działki nr ewid. 263/31 jest położona poza granicami projektu planu miejscowego, który był przedmiotem ponownych konsultacji społecznych, w związku tym **uwaga jest bezprzedmiotowa**.

Ad. pkt 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 20, 21, 22, 26, 27, 30 Zapotrzebowanie na obiekty edukacyjne na osiedlu Dojlidy Górne przyjęto na podstawie: przewidywanej liczby lokali na terenie objętym planem, liczby osób na lokal - dane Ministerstwa Rozwoju i Technologii z 2022 r. „Mieszkalnictwo w Polsce – podstawowe wskaźniki”, liczby mieszkańców osiedla Dojlidy Górne - dane z Raportu o stanie miasta Białegostoku za 2023 r. oraz wskaźników ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku z 2023 r. dotyczących zapewnienia dostępu do publicznych usług edukacyjnych i opiekuńczo-wychowawczych.

Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnie opracowanymi projektami planów na terenie osiedla Dojlidy Górne w poszczególnych obrębach (Zagórki, Dojlidy Górne oraz Halickie) zakładana docelowa łączna liczba mieszkańców na ww. obszarze wyniesie niemal 13.5 tys. (13493 osób). Z przeprowadzonej analizy zapotrzebowania miejsc na szkołę podstawową wynika, że przewidywana liczba nowych dzieci na osiedlu Dojlidy Górne, które będą uczęszczać w przyszłości do szkoły podstawowej to 772, natomiast przewidywana liczba nowych dzieci, które będą uczęszczać do przedszkola to 386. W związku z powyższym, Departament Edukacji zgłosił potrzebę rezerwacji terenu (około 0,7 ha) na tym obszarze pod

cele edukacyjne – na budowę przedszkola ze wskazaniem terenu w obszarze objętym mpzp w rejonie ul. Pszenicznej i Leśnej Jagody oraz w innej lokalizacji - w rejonie ul. Wigierskiej i Kolonii Dojlidy – teren (około 1,5 ha) na budowę szkoły podstawowej oraz przedszkola (około 0,7 ha).

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, dążąc do zapewnienia mieszkańcom dostępu do podstawowych usług publicznych należy rezerwować tereny pod funkcje publiczne, takie jak: oświata, służba zdrowia, kultura, wypoczynek, rekreacja, sport, stosując następujące wskaźniki: maksymalny zalecany promień dojścia pieszego (obszar zewnętrzny – przedmieście) – 2000 m, przedszkola - 1200 m i szkoły podstawowe - 1500 m. Wyznaczona w projekcie planu lokalizacja usług publicznych – teren o symbolu IUZ-UE została wskazana z uwzględnieniem ww. wskaźników. Ponadto z praktyki wynika, że lepszym i bardziej prawidłowym rozwiązaniem jest realizacja zespołu szkolno-przedszkolnego w jednej lokalizacji, co zostało ponownie potwierdzone pismem Departamentu Edukacji z dnia 25 maja br.

Ad. pkt 6, 9, 23, 25 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami dotyczącymi strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W toku procedury planistycznej dokonano wymaganych uzgodnień i opinii właściwych organów, w tym organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska oraz zarządzanie infrastrukturą drogową. Nie stwierdzono konieczności wykonania dodatkowych opracowań komunikacyjnych lub akustycznych na etapie sporządzania projektu planu.

Lokalizacja usług podstawowych takich jak szkoła podstawowa i przedszkole jest naturalnym uzupełnieniem osiedla mieszkaniowego. Nie przewiduje się istotnego wzrostu ruchu na ul. Mazurskiej w związku z realizacją ustaleń planu. Ulica ta ma charakter ulicy dojazdowej i służy przede wszystkim obsłudze przyległych posesji. Jednocześnie nie stanowi atrakcyjnego skrótu dla kierowców, ponieważ nie posiada bezpośrednich połączeń z głównymi elementami układu drogowego tego obszaru osiedla. Bardziej funkcjonalny i dogodny dojazd do terenu szkoły zapewniają szersze ulice: Wigierska, Kolonia Dojlidy oraz Miłowa i dalej Stoczni Gdańskiej do ulicy Zabudowskiej, które stanowią podstawowy układ komunikacyjny tego obszaru.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu przebieg tras komunikacji zbiorowej przewidziano ulicami układu podstawowego i obsługującego. Przepisy prawa nie wymagają lokalizacji przystanku komunikacji miejskiej bezpośrednio przy terenie szkoły, ani dojazdu autobusu pod sam budynek. Standardowym rozwiązaniem urbanistycznym jest korzystanie z przystanków położonych w zasięgu dojścia pieszego. Możliwość dojścia uczniów z przystanku do szkoły nie oznacza więc braku właściwej obsługi komunikacyjnej terenu.

Ad. pkt 8, 24 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego bazują na „Strategicznej mapie hałasu”. Zgodnie z art. 118 ustawy Prawo ochrony środowiska gminy są zobowiązane do uwzględnienia danych ze strategicznych map hałasu przy tworzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizując strategiczną mapę hałasu, urbanisci weryfikują, czy planowane w planie miejscowym przeznaczenie terenu (np. zabudowa mieszkaniowa) jest zgodne z dopuszczalnymi poziomami hałasu dla danego obszaru. Jeśli z mapy wynika, że dany obszar jest narażony na hałas (np. od pobliskiej drogi czy kolei), projekt planu musi wprowadzić odpowiednie zapisy. Należą do nich m.in. nakaz użycia materiałów dźwiękochłonnych w budynkach, nakaz stosowania pasów zieleni izolacyjnej, zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w najbardziej hałaśliwych strefach. Dodatkowe analizy akustyczne nie stanowią elementów procedury planistycznej.

Na podstawie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska zarządca drogi ma obowiązek ochrony terenów wrażliwych (np. zabudowy mieszkaniowej, domów opieki społecznej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży) przed hałasem. Jeśli dopuszczalne normy hałasu są przekraczane, zarządca musi wdrożyć działania naprawcze, np. wymianę nawierzchni czy ograniczenie prędkości. W projekcie planu miejscowego, zgodnie z Programem ochrony środowiska przed hałasem oraz przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, uwzględniono wyodrębnienie terenów o różnym przeznaczeniu oraz wprowadzenie zapisów dotyczących ich klasyfikacji pod względem akustycznym. § 10 ust. 4 projektu planu miejscowego dodatkowo zwraca uwagę na możliwość zastosowania dodatkowych rozwiązań akustycznych w otoczeniu budynku lub działki.

Szczegółowa ocena oddziaływania konkretnej inwestycji na układ komunikacyjny, poziom hałasu oraz bezpieczeństwo ruchu będzie możliwa na podstawie analiz wykonywanych na dalszych etapach procesu inwestycyjnego, w szczególności podczas przygotowania dokumentacji projektowej i postępowań administracyjnych dotyczących realizacji inwestycji.

Ad. pkt 14, 18 Ustalenia projektu planu uwzględniają położenie obszaru w zewnętrznym obszarze miasta, charakteryzującym się układem przestrzennym typowym dla podmiejskich o niskiej intensywności zabudowy i wysokich walorach krajobrazowych. Na tym obszarze, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, ustalono zabudowę wyłącznie w formie wolno stojącej oraz jako uzupełniającą (poza częściami terenów oznaczonych jako „zespoły zieleni wysokiej”), dopuszczono zabudowę również w formie bliźniaczej. Wprowadzenie zakazu tego typu zabudowy na wskazanych w uwadze terenach, zgodnie z treścią uwagi, byłoby sprzeczne z przyjętą, zarówno w projekcie planu, jak też w innych planach miejscowych sporządzanych dla osiedla Dojlidy Górne zasadą.

Ad. pkt 15, 19 Ustalenia projektu planu uwzględniają położenie obszaru w zewnętrznym obszarze miasta, charakteryzującym się układem przestrzennym typowym dla podmiejskich obszarów o ekstensywnym charakterze zabudowy i wysokich walorach krajobrazowych. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności w obszarze zewnętrznym – przedmieście określono w przedziale 30 % - 45 % działki budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy określono w przedziale 25 % – 35 %.

Zgodnie ze Studium odstępstwa od ww. wskaźników są uzasadnione na wskazanych w Studium obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego, na których należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli powiększone o współczynnik 1,6 w przypadku powierzchni biologicznie czynnej, a pomniejszone o współczynnik 0,8 w przypadku powierzchni zabudowy.

Wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy można też uszczegółowić w planach miejscowych na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i szczególnych uwarunkowań lokalnych, takich jak np. położenie terenu na obszarach zalewowych, w dolinach rzecznych, na terenach wpisanych do rejestru zabytków lub objętych innymi formami ochrony lub w wyjątkowych przypadkach, takich jak np. istniejący stan zagospodarowania, wymagania ładu przestrzennego lub ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Wskazane w treści uwagi tereny nie mieszczą się w ww. katalogu.

Wskaźniki powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w projekcie planu zostały ustalone w zakresie określonym w Studium, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, parametrów działki budowlanej, na zasadzie harmonijnego uzupełnienia i kontynuacji zaistniałych już przekształceń tkanki urbanistycznej na terenach sąsiednich.

Ad. pkt 16 Zanieczyszczenie światłem, które może być wprowadzone do środowiska wraz z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ruchem komunikacyjnym na etapie planistycznym jest nie do oszacowania. Elementy takie jak np. złe zaprojektowane oświetlenie, zbyt duża moc opraw, niewłaściwe barwy światła (zbyt zimne/niebieskie) oraz brak redukcji natężenia światła w godzinach nocnych, nie są też przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Te aspekty mogą zostać dokładniej przeanalizowane na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego i projektów budowlanych konkretnego przedsięwzięcia, np. inwestycji drogi lub zagospodarowania terenu.

Projekt planu w sąsiedztwie terenów przyległych do systemu przyrodniczego miasta generalnie zakłada zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności, która nie stanowi tak istotnego zagrożenia światłem, jak w przypadku większych inwestycji i terenów usługowych i produkcyjnych.

Jednocześnie w celu zwrócenia uwagi powyższą problematykę zakłada się możliwość uzupełnienia zapisów projektu planu o zagadnienia związane z zanieczyszczeniem światłem.

Ad. pkt 17 W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego. **W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.**

Ad. pkt 28 Działki nr ewid. 863 i 871 położone są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez usług. W § 17 ust. 1 projektu planu wykluczono usługi uciążliwe, takie jak usługi przemysłowe, np. warsztaty samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne, a także warsztaty stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie oraz komisje samochodowe. Zakaz ten dotyczy całego obszaru objętego projektem planu, z wyjątkiem terenu o symbolu 2MNN-U (w całości o funkcji mieszanej i dobrej obsłudze komunikacyjnej) oraz istniejących już, pojedynczych usług tego typu.

Lokalizacja nowej zabudowy usługowej z zakresu wskazanego w uwadze wewnątrz terenu mieszkaniowego jednorodzinnego, biorąc pod uwagę dodatkowo niewielkie rozmiary działek oraz ich położenie przy ulicy o symbolu 6KDD o szerokości zaledwie 8 m, mogłaby generować uciążliwości wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa tych funkcji, powodować konflikty funkcjonalne oraz społeczne.

Ad. pkt 29 Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4a ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, przy czym przez inwestycję celu publicznego należy rozumieć m.in. działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Inwestycją celu publicznego jest więc m.in. budowa i utrzymywanie szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej. Przeznaczenie tego terenu pod usługi komercyjne mogłoby w przyszłości uniemożliwić realizację planowanej i bardzo potrzebnej na osiedlu Dojlidy Górne inwestycji celu publicznego.

W związku z powyższym nie jest zasadnym odstąpienie w projekcie planu od przeznaczenia terenu na ten cel lub zmniejszenie rezerwy terenu pod planowany teren usług publicznych z zakresu zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji.

Ad. pkt 31 Uwaga została złożona po terminie, w związku z tym pozostaje bez formalnego rozpatrzenia. Jednocześnie zakłada się możliwość rozszerzenia przeznaczenia działki o funkcję usługową, na zasadzie kontynuacji i przenikania się funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i usługowej.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski