

ZARZĄDZENIE NR263...../21
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia13.....kwietnia 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza)

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.¹), w związku z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.²) oraz art. 42 pkt 1 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 2021 r. poz. 247) zarządzam, co następuje:

§1

Uwzględniam wnioski dotyczące:

- 1) zmiany wskaźnika urządzania miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 7MU z 1,3 miejsca postojowego / 1 mieszkanie na 1,1 miejsca postojowego / 1 mieszkanie;
- 2) zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 7MU z 35 % na 40 % terenu inwestycji;
- 3) utrzymania przeznaczenia działek nr ew. 208, 209 i części działek nr ew. 212/6 i 220/82 (obręb 8-Bema) jako terenów ogrodów działkowych;
- 4) przeznaczenia pod ogród działkowy części działek nr ew. 212/6 i 220/82 (obręb 8-Bema) przeznaczonych w obowiązującym planie pod drogę;
- 5) uzupełnienia wskaźników urządzania miejsc postojowych określonych w § 19 ust. 1 pkt 1 o zabudowę mieszkaniową komunalną – w liczbie 0,7 miejsca postojowego / 1 mieszkanie;
- 6) zlokalizowania na terenie 7MU drogi łączącej ul. Bema z ul. Depową.

§2

1. Nie uwzględniam wniosków dotyczących:

- 1) zmiany minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 7MU z 25 % na 15 % terenu inwestycji;
- 2) ustalenia od strony wschodniej terenu ogrodu działkowego 15-20 metrowego pasa zieleni obsadzonego krzewami jako bufora przed zanieczyszczeniami powierzchniowymi;
- 3) pozostawienia i udrożnienia istniejącego rowu melioracyjnego biegnącego wzdłuż ogrodzenia ogrodu działkowego z posadowieniem na jego wylocie separatora olejów i smarów;
- 4) skierowania spływu zanieczyszczonych wód opadowych poza teren ogrodu działkowego i ich stosownego podczyszczania;
- 5) zakazu lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych na obszarze objętym planem;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11.

- 6) zakazu podłączania do rzeki Bażantarki bez przebudowy jej przekroju poprzecznego i przebudowy przepustu na działce nr 212/6 (obręb 8-Bema) nowych kolektorów odprowadzających wody opadowe;
 - 7) ustalenia w prognozie oddziaływania na środowisko powierzchni byłego poligonu, która powinna pozostać niezabudowana, aby teren pozostał siedliskiem drobnych zwierząt i buforem chroniącym ogród przed zanieczyszczeniami;
 - 8) ustalenia w prognozie oddziaływania na środowisko wpływu projektowanej zabudowy na zwiększenie spływu wód burzowych;
 - 9) ustalenia w prognozie oddziaływania na środowisko czy obecny przekrój rzeki Bażantarki odprowadzi wody opadowe z terenu objętego planem i czy zwiększony spływ spowoduje częstsze podtapianie tunelu im. Gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila”;
 - 10) ustalenia w prognozie oddziaływania na środowisko lokalizacji i rodzaju separatorów chroniących zbiornik wodny i rzekę Bażantarkę przed zanieczyszczeniami ropochodnymi;
 - 11) ustalenia w prognozie oddziaływania na środowisko wpływu zmniejszonej w wyniku zabudowy retencji gruntowej na stan zasobów studni głębinowych;
 - 12) przeznaczenia pod ogród działkowy działki nr ew. 220/84 (obręb 8-Bema) przeznaczonej w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia wniosków, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia.


§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI


Agnieszka Anna Rzościńska
Urbanista Miejski
12.04.2021

Uzasadnienie nieuwzględnienia wniosków, o których mowa w § 2 ust. 1 zarządzenia.

Ad. pkt 1

Ustalony w planie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 25% powierzchni działki budowlanej dla wskazanego terenu stanowi niezbędne minimum do zapewnienia mieszkańcom odpowiedniego standardu zamieszkania, w tym dostępu do terenów rekreacji przydomowej, podnosi walory użytkowe i ekologiczne zespołu zabudowy.

Wnioskowane obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 15% spowoduje pogorszenie środowiska mieszkaniowego oraz jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, które jest wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte w studium wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonej w obszarze wewnętrznym - miejskim zawierają się w granicach 25-30%.

Ad. pkt 2

Obecne ustalenia planu takie jak: nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona 10 m od granic ogrodu, ochrona istniejącego stawu wraz z biologiczną obudową brzegów i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 7MU w wysokości 25% w wystarczającym stopniu chronią teren ogrodu działkowego. Zaproponowany bufor ochronny od ogrodu działkowego jest zbyt dużym ograniczeniem w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich.

Na działce sąsiedniej zostało wydane pozwolenie na budowę komunalnego budynku mieszkalnego zgodnie z ustaleniami planu oraz został sporządzony projekt na kolejne budynki z zespołu zabudowy komunalnej. Proponowana zmiana ustaleń planu obowiązującego może przyczynić się do zatrzymania planowanej inwestycji oraz obniżenia wartości nieruchomości sąsiedniej.

Ad. pkt 3

Sposoby odprowadzenia wód opadowych na terenie objętym planem miejscowym wynikają z zapisów programu zagospodarowania wód opadowych i rozbudowy kanalizacji deszczowej w granicach miasta Białegostoku wraz z racjonalnym rozmieszczeniem zbiorników retencyjnych, rowów i odparowników. W programie obliczono wielkości spływów wód opadowych powstających w przypadku opadów nawałnych i dostosowano rozwiązania do obliczonych potrzeb. Lokalizacja separatorów na kanałach deszczowych nie jest przedmiotem ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego. Nowe separatory będą lokalizowane zgodnie z ustaleniami ww. programu.

Ad. pkt 4

Ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych na grunty sąsiednie jest niezgodne z art. 29 ustawy Prawo wodne.

Właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Ad. pkt 5

Ujęcia wód podziemnych lokalizowane są w dostosowaniu do uwarunkowań zewnętrznych i potrzeb. Plan nie powinien zakazywać na przedmiotowym obszarze budowy nowych ujęć wód podziemnych, ponieważ zgodnie z art. 33 ustawy Prawo wodne właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie.

Ad. pkt 6

Ustalenia planu nie regulują kwestii przekroju poprzecznego rzeki Bażantarki, ponieważ powinno to być rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji, jeżeli taka potrzeba wynikałaby z programu zagospodarowania wód opadowych i rozbudowy kanalizacji deszczowej. Ponadto podłączanie kolektorów odprowadzających wody deszczowe do rzeki nie jest przedmiotem ustaleń planu.

Ad. pkt 7-11

Wnioskowana zawartość prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykracza poza zakres treści dokumentu. Oddziaływanie na środowisko poszczególnych inwestycji są szerzej rozpatrywane przy wydawaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Podczas ww. procedury uwzględnia się wpływ danej inwestycji na poszczególne elementy środowiska i wyeliminowanie zagrożeń. Projekt planu jest w tym względzie zbyt ogólny i nie określa bliżej charakteru inwestycji i zastosowanej technologii. Jednakże należy zauważyć, że w prognozie oddziaływania na środowisko analizuje się przyjęte rozwiązania zabezpieczające funkcjonowanie środowiska przyrodniczego (w tym także zdrowia ludzi). Szczegółowość dokumentu uzależniona jest od szczegółowości zapisów planu. Zespół autorski prognozy pozostaje w stałym kontakcie z zespołem projektowym planu, i jego członkowie uczestniczą w posiedzeniach, na których konkretyzują się rozwiązania planistyczne. Zastosowanie takiej metody dla opracowania pozwala na przyjęcie rozwiązań przestrzennych, które w dużym stopniu powodują uniknięcie potencjalnych znaczących kolizji i konfliktów przestrzennych, doprowadzając do wyboru najbardziej pożądanego i optymalnego kierunku działań. Poza tym w prognozie oddziaływania na środowisko zostaną wzięte pod uwagę zalecenia z opracowania ekofizjograficznego, dokumentów dotyczących gospodarki wodnej na terenie miasta, inwentaryzacji przyrodniczych oraz inne dokumenty o skali lokalnej, wojewódzkiej i krajowej, na które przekładają się cele ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym Unii Europejskiej.

Ad. pkt 12

Działka nr ew. 220/84 z uwagi na niewielką powierzchnię, brak połączenia z główną częścią Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Berlinga oraz położenie w sąsiedztwie dróg, nie jest preferowana do dalszego funkcjonowania na niej ogrodu działkowego. Natomiast dobra dostępność komunikacyjna i położenie w sąsiedztwie planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej predysponuje do lokalizacji na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jako kontynuacji planowanego zespołu, co jest zgodne z kierunkiem przeznaczenia wyznaczonym dla tego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

Zgodnie z art. 29 obowiązującej uchwały do czasu realizacji ustaleń planu możliwe jest użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, co oznacza, że dysponujący nieruchomością Polski Związek Działkowców może zdecydować o dalszym funkcjonowaniu rodzinnego ogrodu działkowego na przedmiotowej działce.

12.04.2021
DZIAŁKOWY
DEPARTAMENTU URBANISTYKI

Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski