

DUA-II.6721.1.1.2021

Dot.: URB-I.6721.4.2018

PODSUMOWANIE i UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Zabłudowskiej i Stoczni Gdańskiej, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/619/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 września 2021 r. (Dz. U. z dnia 27 września 2021 r. poz. 3614); 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 2021 r. poz. 247, 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

Ustalenia planu dotyczą obszaru o powierzchni ok. 14,95 ha, położonego na osiedlu Dojlidy Górne w Białymstoku pomiędzy ulicą Zabłudowską, Stoczni Gdańskiej i Wodną oraz doliną cieku spod Zagórek. Omawiany teren stanowi obszar z intensyfikującą się zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W północnej części zasięgiem obejmuje część morfologicznej doliny cieku spod Zagórek, funkcjonującą jako korytarz ekologiczny w skali miasta. W otoczeniu analizowanego terenu znajdują się enklawy zadrzewień i lasów.

Potrzeba sporządzenia projektu planu została podyktowana przede wszystkim koniecznością uporządkowania zasad kształtowania zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz układu komunikacyjnego, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Wyznaczony w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku* wspomagający system przyrodniczy w obszarze objętym planem miejscowym został częściowo zdegradowany poprzez silnie zintensyfikowaną szeregową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wydaną na podst. decyzji o warunkach zabudowy). Funkcję łącznika systemu przyrodniczego pełni teren biologicznie czynny wzdłuż koryta cieku przy projektowanym przedłużeniu ul. Skowronkowej, tuż za północną granicą opracowania. Rozwiązanie to zapewni w sposób minimalistyczny lokalne połączenia w obszarze dolin rzecznych oraz zapewni powierzchnię retencyjną. Teren objęty

opracowaniem przylega do obszaru systemu przyrodniczego (określonego w *Studium*), nie wpływając negatywnie na dalsze jego funkcjonowanie oraz nie utrudniając powiązań ekologicznych.

Mając na uwadze konstytucyjną zasadę zrównoważonego rozwoju, w założeniach planu 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). Dodatkowo na takich terenach zatrzymywana, retencjonowana jest woda deszczowa, co przyczynia się do spowolnienia odpływu oraz poprawy bilansu wodnego zlewni. Wobec powyższego, w planie ustalono nieprzekraczalne parametry zabudowy oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, zainwestowanie w celu złagodzenia negatywnych skutków antropopresji dla środowiska przyrodniczego, utrzymania ekologicznych funkcji terenów oraz zwiększenia zasobów wodnych w zlewni. Zachowanie powierzchni przepuszczalnej umożliwiającej vegetację roślin zapewni produkcję materii organicznej oraz warunki infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu. . 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. Zieleni ogrodowa, ozdobna towarzysząca zabudowie oraz roślinność wprowadzona na teren parkingu korzystnie wpływa także na lokalny mikroklimat oraz oczyszcza powietrze z kancerogennych produktów spalania paliw, z pyłów i innych zanieczyszczeń

Objęcie analizowanego terenu scentralizowanym systemem 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 w planie odprowadzenie ścieków do tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej oraz do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Zaleca się bez zbędnej zwłoki wprowadzenie kanalizacji sanitarnej w obszarze objętym opracowaniem ze względu na możliwość zanieczyszczenia gleby, wody i roślin oraz pośrednio zagrożenia zdrowia ludzi, w przypadku nieszczelności oraz nieprawidłowego funkcjonowania ww. obiektów.

Ustalono, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest grunt (przy wykorzystaniu systemów retencji wody) oraz ciek spod Zagórek i rzeka Biała (zlokalizowana poza granicami planu) za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej i rowów. Dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych umożliwi magazynowanie wód opadowych „u źródła”, a zatem - zasilenie gruntu w wodę, zanik susz hydrologicznych, prawidłowy obieg wody w przyrodzie. Wspomagającym ustaleniem w zakresie retencji obszaru jest zagospodarowanie terenu okresowo podmokłego w miejscach utwardzonych, dojeżdżach, dojazdach i parkingach z wykorzystaniem materiałów i systemów służących retencji wody, w tym materiałów naturalnych, przepuszczalnych. Dodatkowo wprowadzony zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych na terenie okresowo podmokłym w obszarze morfologicznej doliny rzecznej doprowadzi do swobodnego przepływu wód gruntowych w warstwach piaszczystych w kierunku cieków z terenu zlewni.

Stan jakości powietrza w obszarze objętym planem będzie utrzymany na podobnym poziomie, gdyż ustalono w zakresie zaopatrzenia w ciepło 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, spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła o mocy nie większej niż 30 kW. Dopuszczono

korzystanie z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych: wodnej i parowej zlokalizowanych poza granicami planu i innych systemów i czynników służących do przesyłania energii. Dodatkowo w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania emitowanych substancji zapewniono na terenach zurbanizowanych jak największy wskaźnik minimalnego terenu biologicznie czynnego w stosunku do planowanego przeznaczenia terenu.

W planie wskazano wiele ustaleń zmierzających do adaptacji do zmian klimatu, m.in. dalsze funkcjonowanie zbiorników wodnych, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na terenach wskazanych do zainwestowania ograniczając negatywne skutki susz i powodzi. Ponadto dostosowano ustalenia dotyczące zapotrzebowania na energię elektryczną, jak i ciepłą przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii. Nie przewiduje się, by zamierzenia planu miejscowego wpłynęły na zmianę klimatu.

Na niewielkiej części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górny w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta), uchwalony uchwałą Nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia z dnia 25 czerwca 2012 r. Konieczne było poprawienie jego ustaleń w zakresie dostosowania do obecnych rozwiązań komunikacyjnych. W omawianym planie miejscowym przeznaczono 0,0691 ha gruntu leśnego do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Jest to skrajny, niewielki fragment dużego, zwartej powierzchniowo obszaru leśnego. Potrzeba ta podyktowana została koniecznością korekty przebiegu ulicy Wodnej o symbolu 3KD-D. Zmiana przeznaczenia terenu objętego do odlesienia nie spowoduje ograniczeń w jakości gospodarki leśnej ani nie wpłynie negatywnie na ochronę gruntów leśnych w stosunku do stanu obecnego.

W zakresie ochrony ludności przed hałasem wprowadzono klasyfikację terenów względem odnoszenia wartości dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami odnośnie do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Hałas komunikacyjny nie stanowi problemu względem przyszłego zagospodarowania terenu opracowania. Sąsiedztwo projektowanego przedłużenia ulicy Skowronkowej (za północną granicą opracowania) oraz przy ul. Zabłudowskiej w większości przeznaczone jest pod zabudowę usługową. Potencjalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mogąca zostać zrealizowana w liniach wydzielienia wewnętrznego „A” na terenach o symbolach 1.1U,UC i 1.2U,UC, jest położona w znacznej odległości od ww. ulic – liniowych emitorów hałasu.

W związku z zabezpieczeniem społeczeństwa przed nadmiernym promieniowaniem elektromagnetycznym 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. 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.

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 zakazano funkcji związanych z gospodarką odpadami, w tym: z utylizacją, unieszkodliwianiem, zbieraniem (magazynowaniem), przechowywaniem i przetwarzaniem odpadów.

Zapisy planu ustalają szereg działań i zasad zagospodarowania mających na celu zminimalizowanie niekorzystnych skutków jego realizacji, ochronę i zachowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, jak również kształtowanie odpowiednich warunków życia mieszkańców. Przyjęte w planie ustalenia przyczyniają się do uporządkowania

przestrzeni miejskiej, poprawy standardów życia mieszkańców osiedla z zachowaniem najwartościowszych elementów krajobrazu.

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się zagrożeń względem niekorzystnego wpływu na zdrowie i życie 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 Zabłudowskiej i Stoczni Gdańskiej uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (znak WPN.410.1.7.2021.AR z dnia 01.04.2021), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Białymstoku nie udzielił odpowiedzi (po 14 dniach od udostępnienia projektu w dniu 23.03.2021 r. – uznano za zaopiniowany pozytywnie). Projekt w następnej kolejności został poddany dalszej procedurze planistycznej i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

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 Zabłudowskiej i Stoczni Gdańskiej:

1. Ogłoszono o przystąpieniu do jego sporządzenia:

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 29.05.2018 r.;
- 2) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminie od 29.05.2018 r. do 29.06.2018 r.;
- 3) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 29.05.2021 r.

2. Do projektu planu wpłynęło 9 wniosków od osób prywatnych oraz 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających (które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia). Zarządzeniem Nr 217/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 25 marca 2020 r. uwzględniono wnioski dotyczące:

- 1) zachowania przebiegu ulicy Wodnej poprzez nie łączenie jej z projektowanym przedłużeniem ulicy Skowronkowej;
- 2) ustalenia maksymalnej wysokości budynków do średniej wysokości zabudowy występującej w granicach opracowania;
- 3) przeznaczenia działek o nr 339/15, 339/16, 339/17 i 339/18 położonych przy ul. Wodnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą;
- 4) zachowania niskiej intensywności zabudowy oraz niskiej powierzchni zabudowy poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 5) zakazu wznoszenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) zakazu lokalizacji masztów antenowych w formie obiektów wolno stojących.

Nie uwzględniono wniosków dotyczących:

- 1) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie w formie wolno stojącej;
- 2) zakazu wznoszenia zabudowy mieszkaniowej szeregowej;
- 3) całkowitego zakazu lokalizacji masztów antenowych.

W stosunku do wniosków nieuwzględnionych przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1 i 2

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami istniejącego zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem, w przeważającej części terenów przewidywanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną występuje zabudowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej. Jednakże na części działek przy ul. Wodnej istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej. Ponadto w rejonie ul. Wodnej została wydana decyzja o warunkach zabudowy dotycząca możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, której ustalenia zostaną wzięte pod uwagę przy formułowaniu ustaleń projektu planu. W związku z powyższym przewiduje się uwzględnienie form zabudowy istniejącej oraz ustaleń wydanych decyzji administracyjnych.

Ad. pkt 3

Zgodnie z art. 46 i 47 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2019 poz. 2410), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (...). Jednocześnie przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

W związku z powyższym przewiduje się ustalenie na obszarze opracowania możliwości lokalizacji masztów antenowych o nieznacznym oddziaływaniu, jedynie na budynkach, co wyklucza powstanie masztów w formie wolnostojącej. Takie ustalenia i ograniczenia są stosowane jako zasada w planach miejscowych na terenie miasta Białegostoku, w tym również na osiedlu Dojlidy Górne.

3. Ogłoszono o wyłożeniu projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 21.05.2021 r.;
- 2) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminie od 21.05.2021 r. do 01.07.2021 r.;
- 3) obwieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – 21.05.2021 r.

4. Zamieszczono informację o projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko w ogólnodostępnym wykazie danych o środowisku (EKOPORTAL-BIP) w dniu 10.02.2021 r.

5. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28.05.2021 r. do 17.06.2021 r., na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 i 40 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, w przewidzianym ustawowo terminie do dnia 01.07.2021 r., uwag nie wniesiono.

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 planu.

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

Musiuk
dr inż. Adam Musiuk

DYREKTOR

Departamentu Urbanistyki i Architektury

Agnieszka Anna Rzosińska

08.10.2021. *liet*