

PODSUMOWANIE i UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzyciciela i Motylej) – etap I, uchwalonego uchwałą IV/62/18 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2018 r., 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 2018 r., poz. 2081 i 1479)

I. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu (uchwalonego planu) w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.

Uwzględniając lokalizację najbliższych (względem położenia obszaru planu) obszarów Natura 2000 – Puszcę Knyszyńską, Ostoję Knyszyńską i Bagienną Dolinę Narwi, 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 plan i prognozę oddziaływania na środowisko pozwoliły na uniknięcie potencjalnych znaczących kolizji i konfliktów przestrzennych, doprowadzając do wyboru najbardziej pożądanego i optymalnego dla środowiska rozwiązań planistycznych, czego wynikiem był ostateczny projekt planu 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. 46,22 ha położonego w południowo-wschodniej części Białegostoku, w osiedlu Dojlidy Górne. Znajduje się on pomiędzy: ulicą Zalesie, ulicą Fiołkową, doliną cieków spod Zagórek, ulicą Stoczni Gdańskiej oraz doliną cieków spod Dojlid Górnych.

Podstawą zamierzonych przekształceń urbanistycznych w przedmiotowym planie była konieczność uporządkowania zasad kształtowania zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz układu komunikacyjnego.

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. Dopuszczono funkcjonowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub tymczasowych zbiorników bezodpływowych do czasu powstania możliwości podłączenia do ogólnomiejskiej kanalizacji sanitarnej. Szambo powinno być całkowicie szczelne, aby nie wystąpił wyciek nieczystości do gruntu i nie doszło do zanieczyszczenia wód gruntowych. Zaleca się bez zbędnej zwłoki wprowadzenie kanalizacji sanitarnej, by chronić środowisko glebowe i wody gruntowe przed napływem skumulowanych substancji zanieczyszczających. Na obszarze objętym planem dopuszczono również korzystanie z własnych ujęć wody.

Ustalono, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest grunt (przy wykorzystaniu retencji wodnej) oraz rzeka Biała (zlokalizowana poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów). Dopuszczono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a także do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych. Zbieranie, magazynowanie wód opadowych „u źródła” pozwoli na zasilanie

gruntu w wodę oraz zanik susz hydrologicznych. Możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych na obszarze objętym opracowaniem, jak też i zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej spowoduje prawidłowy obieg wody w przyrodzie, przy zachowaniu niezakłóconego przepływu wód gruntowych.

Pośrednie zanieczyszczenie wód gruntowych i powierzchniowych może następować w części północnej opracowania poprzez spływ powierzchniowy wód opadowych z terenu sąsiadującego cmentarza niosącego w sobie dużą zawartość głównie fosforu i azotu pochodzących z nawożenia gruntu i rozkładu szczątków ludzkich. W planie zachowano strefę sanitarną o szerokości 150 m od cmentarza czynnego znajdującego się poza planem i ustalono odpowiednie w niej zagospodarowanie (zgodne z obowiązującymi przepisami).

Stan jakości powietrza w obszarze planu będzie utrzymany na podobnym do obecnego poziomie gdyż w zakresie zaopatrzenia w ciepło 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 i olejów opałowych niskosiarkowych, wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych: wodnej i parowej zlokalizowanych poza granicami planu oraz z projektowanych wodnych sieci ciepłowniczych, czy też stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych. Dodatkowo w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania emitowanych substancji zapewniono na terenach zurbanizowanych jak największy wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do planowanego przeznaczenia terenu.

Zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wpłynie na złagodzenie uciążliwości życia w mieście, poprawi lokalnie warunki klimatyczne oraz jakość powietrza (a tym samym innych elementów środowiska, w tym zdrowia człowieka). Utrzymanie powierzchni nieuszczelnionych i nieutwardzonych zapewni warunki infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu, przyczyni się do prawidłowego obiegu wody w przyrodzie oraz zasilania zlewni rzeki Białej.

W zakresie ochrony ludności przed hałasem wprowadzono do zapisów planu klasyfikację terenów względem odnoszenia wartości dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami odnośnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ustalenia planistyczne nie zakazują wprowadzenia rozwiązań technicznych, konstrukcyjnych budynków w celu zminimalizowania potencjalnego oddziaływania hałasu komunikacyjnego.

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

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.

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego na ludzi. 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 odnotowywane na bardzo dużych wysokościach, w miejscach niedostępnych dla ludności. Ustalono lokalizację masztów antenowych wyłącznie na budynkach. W planie uwzględniono ustalenia związane z zabezpieczeniem społeczeństwa przed promieniowaniem elektromagnetycznym polegające na wyznaczeniu strefy technicznej o szerokości po 20 m obustronnie od osi linii 110 kV, w której to zakazano lokalizowania nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego. Zakazano również nasadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 2 m w odległości mniejszej niż 5,5 m (dotyczy korony drzewa) od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii 110 kV.

Fragment obszaru położony jest w dolinie rzecznej będącej korytarzem ekologicznym w skali miasta oraz obszarem retencyjnym. Dotychczas niezabudowane tereny półotwarte

i krzewiaste, nieużytki znajdujące się na północy są miejscem gnieźdzenia się chronionych gatunków ptaków: derkacza i gąsiorka. Ustalenia planistyczne uwzględniają pozostawienie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W przypadku zaobserwowania gatunków chronionych na terenach inwestycyjnych niezbędne będzie podjęcie odpowiednich działań w celu ich ochrony na etapie realizacji przedsięwzięcia.

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 Chrzyciela i Motylej) – etap I uzyskał pozytywne opinie: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (WPN.410.1.84.2017.AR z dnia 29.12.2017 r., WPN.410.1.50.2018.EC z dnia 21.08.2018 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku (nr NZ.4462.82.2017 z dnia 29.12.2017 r., nr NZ.4462.42.2018 z dnia 27.08.2018 r.). Projekt zaopiniowany przez ww. organy 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 (rejon ul. Św. Jana Chrzyciela i Motylej) – etap I:

1) ogłoszono o przystąpieniu do jego sporządzenia:

- ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 22.04.2016 r.,
- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminie 27.04.2016 – 20.05.2016 r.
- obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 26.04.2016 r.;

W przewidzianym ustawowo terminie (do dnia 20 maja 2016 r.) wpłynęły 2 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu, które nie podlegały formalnemu rozpatrzeniu.

2) ogłoszono dwukrotnie o wyłożeniu projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu:

- ogłoszenia w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniach 26.01.2018 r., oraz 08.10.2018 r.,
- obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminie: 30.01.2018 – 15.03.2018 r., oraz 15.10.2018 – 26.11.2018 r.,
- obwieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w terminie: 30.01.18 r., oraz 15.10.18 r.,

3) zamieszczono informację o projekcie planu i prognozie w ogólnodostępnym wykazie danych o środowisku (EKOPORTAL-BIP) w dniu 29.09.2017 r.

Projekt planu wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w dniach od 9 lutego do 1 marca 2018 r., w terminie wyznaczonym ustawowo, tj. do dnia 15 marca, do projektu planu wpłynęło 20 uwag. Zarządzeniem Nr 420/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 6 kwietnia 2018 r. uwzględniono w całości 14 uwag, 6 nie uwzględniono w całości. W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie planu wprowadzono zmiany. W związku z tym konieczne było ponowienie procedury planistycznej. Zmieniony projekt

planu w dniach od 22 października do 12 listopada 2018 r. został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian. W terminie wyznaczonym ustawowo, tj. do dnia 26 listopada 2018 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) poszerzenia drogi 24KD-D (aktualnie 26KDW) o 3 m kosztem działek o nr 306/29, 306/37, 306/38, 306/44 w rejonie ulicy Astrów;
- 2) nie ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów 2.1MN-2.18MN (aktualnie 2.1MN-2.17MN);
- 3) ustalenia ulicy Ostróżki jako drogi jednokierunkowej;
- 4) utworzenia na działkach nr 10/3, 11/3 i 11/7 w rejonie ul. Dojlidy Górne drogi dojazdowej wewnętrznej;
- 5) pozostawienia drogi publicznej 22KD-D w dotychczasowej szerokości;
- 6) utworzenia ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 8 m zamiast drogi o szerokości 10 m (22KD-D).

Przyjęto przy tym następującą argumentację:

Ad. pkt 1

Uwagi dotyczącej poszerzenia drogi 24KD-D (aktualnie 26KDW) o 3 m kosztem działek o nr 306/29, 306/37, 306/38, 306/44 w rejonie ulicy Astrów nie uwzględniono, w związku z uwzględnieniem w całości uwagi dotyczącej pozostawienia tego dojazdu w istniejącej szerokości.

Ad. pkt 2

Ustalenie stawki procentowej jest obligatoryjnym elementem uchwały wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązek ustalania w planie stawki wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust. 2. pkt 12 ustawy: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4”. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.

Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, bierze się pod uwagę jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, tak więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynika z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego.

Ad. pkt 3

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się ogólne zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów. Szczegółowe rozwiązania z zakresu organizacji ruchu, takie jak np. ustalenie ulicy jako drogi jednokierunkowej, są rozstrzygane na etapie projektów organizacji ruchu sporządzanych dla projektowanych i istniejących ulic, a nie zapisami planu miejscowego.

Ad. pkt 4

Zgodnie z §14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalne szerokości dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych powinny wynosić minimum 5 m, (w niektórych przypadkach 4,5 m).

W planie miejscowym przyjęto zasadę, iż nie ustala się dróg dojazdowych wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 5 m. Istniejące węższe dojeżdżia i dojazdy, których miejscowy plan nie określa, funkcjonują i będą funkcjonowały na dotychczasowych zasadach.

Proponowana w uwadze droga dojazdowa wewnętrzna składająca się z działek o nr 10/3, 11/3 i 11/7 jest zbyt wąska (o szerokości od 3 m do 4 m) i nie spełnia koniecznego warunku ww. rozporządzenia, a także przyjętej zasady projektowania. Uwzględniając uwagę, należałoby poszerzyć drogę kosztem sąsiednich działek, a nawet kosztem istniejącej zabudowy. Od drogi dojazdowej wewnętrznej należałoby także wyznaczyć linię zabudowy w odpowiedniej odległości od linii rozgraniczającej, co wiązałoby się w tym przypadku z pogorszeniem warunków zabudowy i tak już wąskich istniejących działek, przylegających do proponowanej w uwadze drogi.

Ad. pkt 5 i 6

Droga 22KD-D zlokalizowana jest w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 1.2MN,U przeznaczonego w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Przyjęta szerokość drogi w liniach rozgraniczających pozwoli na budowę jej elementów (jezdni, chodniki) w odpowiednich parametrach technicznych, wynikających z przyjętej dla niej funkcji transportowej. Droga ta będzie obsługiwała przyszłą zabudowę, w tym zabudowę usługową, w związku z powyższym należy zastosować odpowiednie szerokości pasa ruchu do zakładanej struktury rodzajowej pojazdów, obsługujących planowaną zabudowę.

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 badane zmiany 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.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Zbigniew Nikitorowicz