

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVI/580/17 Rady Miasta Białystok z dnia 29 maja 2017 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy).

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Projekt planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 12 października 2018 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LV/840/18 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowego projektu planu wynikała przede wszystkim z konieczności określenia parametrów, sposobu kształtowania i uzupełnień zabudowy oraz zasad i zakresu przekształceń zabudowy istniejącej, a także utrzymania elementów uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego, jego skali i spójności architektoniczno-przestrzennej. Niezbędne było także określenie sposobu zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych oraz zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej, w tym terenu Ogródka Jordanowskiego położonego w rejonie ulic Mickiewicza i Marii Konopnickiej, wyznaczenie ogólnodostępnych ciągów pieszych, ich powiązań i kontynuacji. Konieczna była również weryfikacja wskaźników i lokalizacji miejsc postojowych oraz obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru.

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 23,27 ha, ograniczony ulicami: Elektryczną, Mickiewicza, Augustowską, bulwarami rzeki Białej, ulicą Świętojańską oraz granicami działek numer geod.: 1780/5, 1780/16 i 1780/2 (położonymi poza granicami planu).

Obszar objęty projektem planu graniczy z obszarem wpisanym do rejestru zabytków, Parkiem Planty i bulwarami rzeki Białej. Na tym obszarze przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, niewielki procent stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny wymagające przekształceń i uzupełnień zabudowy. Osiedle posiada dość czytelny układ przestrzenny i pełen program funkcjonalny – usługi, w tym z zakresu oświaty, handlu oraz dość duży udział procentowy zieleni urządzonej. Na obszarze objętym projektem planu znajdują się obiekty zabytkowe (ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków), podlegające ochronie konserwatorskiej.

W projekcie planu ustalono zasady ochrony poszczególnych budynków zabytkowych ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy oraz ograniczenie zakresu przekształceń istniejącej zabudowy. W projekcie planu wysokość nowej zabudowy jest kształtowana z uwzględnieniem i w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej na tym obszarze.

W projekcie planu zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występujące w uporządkowanym układzie przestrzennym oraz pojedyncze budynki objęto ochroną planistyczną i określono zasady ochrony oraz dopuszczalny zakres ich przekształceń.

Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą teren Ogródka Jordanowskiego, w granicach której nakazano odtworzenie historycznego rozplanowania, a drewniany pawilon również objęto ochroną planistyczną.

W projekcie planu utrzymano przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, a w rejonie ulicy Augustowskiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W celu realizacji dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych poszerzono ulicę Orzeszkowej i Konopnickiej oraz wyznaczono drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi. Zwarte, większe powierzchniowo tereny zieleni urządzonej wyznaczono liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” i określono zasady ich zagospodarowania, m.in. wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w docelowe zagospodarowanie i minimum 50 % powierzchni w formie biologicznie czynnej. Te części terenów zostały wyłączone spod zabudowy. Istniejący drzewostan zinwentaryzowano, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na projekcie rysunku planu.

W sporządzonym projekcie planu określono również zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, wskazano istniejące ogólnodostępne ciągi piesze – do zachowania i kontynuacji. Ustalono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. przeważająca część przedmiotowego obszaru określona została jako 1CS - tereny centrum śródmiejskiego, zaliczanych do obszarów urbanizacji. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa, wytwórczość drobna, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Północna część obszaru objętego projektem planu oznaczona została jako 1UP – tereny usług publicznych. Funkcja podstawowa to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe) o znaczeniu ponadlokalnym. Na tym terenie funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, w tym handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, turystyki i innych towarzyszących funkcji podstawowej, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Projekt przedmiotowego planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

W opracowaniu projektu planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, watorów ekonomicznych, przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego:

składania wniosków, uwag do projektu zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej.

W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym.

Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm).

Wniesione do projektu planu wnioski zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 240/19 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 09 kwietnia 2019 r. Uwzględniono 9 wniosków, nieuwzględniono w części 5 wniosków, nieuwzględniono w całości 7 wniosków.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 sierpnia do 12 września 2019 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 26 września 2019 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 189/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r. Uwzględniono 7 uwag, nieuwzględniono 17 uwag, 2 uwagi uznano za bezprzedmiotowe ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniały zawarte w treści uwag postulaty.

Uwagi nieuwzględnione dotyczyły głównie: parametrów ulicy Konopnickiej, w tym szerokości chodników i miejsc postojowych, parametrów i wskaźników oraz formy zabudowy na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych oraz parametrów i wskaźników oraz formy zabudowy na działce przy ul. Mickiewicza 11, istniejącego na terenie 18MW zespołu garaży dwupoziomowych, lokalizacji tymczasowego targowiska osiedlowego, stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości oraz zakazu lokalizacji garaży typu „blaszak”. Szczegółowe uzasadnienie nieuwzględniania uwag zostało zawarte w załączniku Nr 1 do ww. zarządzenia.

W wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, powtórzono opiniowanie i uzgodnienia a następnie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca do 30 lipca 2020 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 13 sierpnia 2020 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 827/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 09 września 2020 r. Uwzględniono 9 uwag, nieuwzględniono 18 uwag, 4 uwagi uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniały zawarte w treści uwagi postulaty lub przedmiot uwagi wykraczał poza granice uchwały.

Uwagi nieuwzględnione dotyczyły głównie: zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych, sposobu sytuowania budynków, wskaźników powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i wysokości nowej zabudowy na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” oraz ustaleń dla budynku przy ul. Mickiewicza 11, a także

lokalizacji tymczasowego targowiska osiedlowego, stawki procentowej, zasad lokalizacji ogrodzeń i zagospodarowania zielenią, w tym drzew wskazanych do zachowania. Szczegółowe uzasadnienie nieuwzględniania uwag zostało zawarte w załączniku Nr 1 do ww. zarządzenia.

Ponownie, w wyniku uwzględnienia uwag, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia.