

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej) przystąpiono na podstawie uchwały XXIII/349/20 Rady Miasta Białystok z dnia 30 marca 2020 r. r.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej) uchwalonego uchwałą Nr LV/842/18 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 4360).

Projekt zmiany 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 zmiany planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy).

Obszar objęty projektem zmiany planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Projekt zmiany 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.

Projektem zmiany planu został objęty obszar o powierzchni ok. 0,5 ha, obejmujący działki nr ewid.: 2057, 2058, 2059, 2043/1 i 2043/2 położone przy ul. Parkowej.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowej zmiany planu wynika przede wszystkim z konieczności doprowadzenia do zgodności ustaleń planu miejscowego z wydaną decyzją o warunkach zabudowy na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Parkowej. W planie miejscowym uchwalonym uchwałą Nr LV/842/18 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r. uwzględniono parametry zabudowy działki nr geod. 2059 ustalone w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy dla tej nieruchomości. Jednocześnie, w celu zwiększenia liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych na osiedlu Mickiewicza, fragment tej działki został przeznaczony pod poszerzenie ulicy Parkowej. Ograniczenie powierzchni działki wpłynęło jednak bezpośrednio na łączną powierzchnię użytkową mieszkań znacznie ją zmniejszając.

W projekcie zmiany planu utrzymano wysokość projektowanego budynku. Dostosowano maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej i wskaźnik intensywności na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” do możliwości inwestycyjnych określonych w ww. decyzji o warunkach zabudowy.

W projekcie zmiany planu utrzymano przeznaczenie terenów:

- części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną,
- terenu 9.1MW – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną,
- fragmentów działek nr ewid.: 2058 i 2059 – pod poszerzenie ulicy Parkowej i ogólnodostępne miejsca postojowe,

Jedynie fragment działki nr ewid. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1, w obowiązującym planie położony na terenie 7MN, włączono do terenu 8.2MW,U i oznaczono wydzieleniem wewnętrznym „C”, zachowując wszystkie parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania – jak w planie obowiązującym. W projekcie zmiany planu zrezygnowano

również z przeznaczenia fragmentu działki nr ewid. 2058 pod drogę wewnętrzną 9KDW. Wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym droga wewnętrzna była niezbędna, ponieważ zapewniała dojazd do działki nr geod. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodziennym. Aktualny stan własnościowy terenu uległ zmianie i działka ta nie stanowi odrębnej własności, lecz planowana jest do zagospodarowania łącznie z nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” symbolem 8.2MW,U. Przedmiotowa część terenu będzie miała zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio od ulicy Parkowej. W związku z powyższym na rysunku projektu zmiany planu skorygowano przebieg linii rozgraniczającej między terenami 8.2MW,U i 9.1MW – z uwzględnieniem istniejącej granicy działek nr ewid. 2058 i 2043/1.

Projekt zmiany planu uwzględnia przyjętą dla tego osiedla w obowiązującym na tym obszarze zasadę kontynuacji i uzupełnienia uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego. Zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej i ochrony wartościowego drzewostanu oraz zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych określone w obowiązującym planie zostały utrzymane. Wskaźniki lokalizacji miejsc postojowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru również nie uległy zmianie.

Uwzględniając aktualne przepisy prawa, w odniesieniu do obszaru objętego zmianą planu dodano ustalenie dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność.

Na obszarze objętym projektem planu nie znajdują się obiekty zabytkowe (ujęte w gminnej ewidencji zabytków ani w rejestrze zabytków), podlegające ochronie konserwatorskiej. Jedynie budynki mieszkalne wielorodzinne położone na terenie 9.1MW, w pierzei ulicy Parkowej, w obowiązującym planie zostały objęte ochroną. Dotyczące ich ustalenia nie uległy zmianie w stosunku do ustaleń planu obowiązującego. Jedynie wskaźnik intensywności zabudowy został ponownie przeliczony, w związku z korektą przebiegu linii rozgraniczającej między terenami 8.2MW,U i 9.1MW.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. przedmiotowy obszar określono jako **1CS - tereny centrum śródmiejskiego, zaliczane 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.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 1CS:

- dążenie do kształtowania zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym),
- kształtowanie zabudowy usługowej służącej realizacji celów publicznych,
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o różnorodnych formach (w tym apartamentowej, na wynajem),
- zachowanie i tworzenie powiązań najważniejszych przestrzeni publicznych z terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta,

- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz dominant,
- ochrona i kształtowanie miejskich przestrzeni publicznych, powiązanych z programem usługowym,
- ochrona układów przestrzennych o wartościach historycznych i kulturowych,
- kształtowanie standardów komunikacyjnych (w tym zasad ruchu samochodowego, parkowania, obsługi komunikacją zbiorową).

Ustalenia projektu przedmiotowej zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

Do projektu przedmiotowej zmiany planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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

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

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia.

Wniesione do projektu zmiany planu **wnioski zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 666/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 lipca 2020 r., zmienionym zarządzeniem Nr 211/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 marca 2021 r.** Uwzględniono 1 wniosek, nie uwzględniono w całości 2 wnioski, 3 wnioski uznano za bezprzedmiotowe.