

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Zabłudowskiej i Stoczni Gdańskiej, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIX/746/18 Rady Miasta Białystok z dnia 23 kwietnia 2018 r.

Przedmiotowy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako plan miejscowy w trakcie sporządzania. 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.

Na niewielkiej części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta), uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku Nr XXX/342/12 z dnia 25 czerwca 2012 r. Konieczna jest korekta jego ustaleń w zakresie dostosowania do obecnych rozwiązań komunikacyjnych (skrzyżowanie ulicy Stoczni Gdańskiej i ulicy Wodnej).

Na obszarze objętym projektem przeważa funkcja mieszkaniowa – głównie budynki w zabudowie wolnostojącej o niskiej intensywności, jedynie wzdłuż ulicy Zabłudowskiej to funkcja usługowa, w tym dyskontowe sklepy spożywcze oraz usługi z zakresu obsługi pojazdów typu stacja paliw wraz ze stacją diagnostyczną. Obsługę komunikacyjną terenu stanowią głównie ulice: Zabłudowska i Stoczni Gdańskiej, będące zarazem granicami projektu planu. W centralnej części obszaru znajduje się teren leśny, dla którego obowiązują już ustalenia uchwały nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta). Teren ten nie jest objęty ww. projektem planu.

Potrzeba sporządzenia zmiany planu wynikała przede wszystkim z konieczności uporządkowania zasad kształtowania zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym jej intensywności, parametrów i wskaźników zagospodarowania oraz układu komunikacyjnego

Główne założenia planu to utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o ekstensywnym charakterze (tereny o symbolach: 4.1MN-4.4MN) z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (tereny o symbolach: 3.1MN,U i 3.2MN,U) oraz ustalenie lokalizacji terenów usługowych (teren o symbolu 2.1U i 2.2U), z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² (tereny o symbolach 1U,UC i 2U,UC).

Na terenie 3.1MN,U dopuszczono lokalizację zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej, z uwagi na zabudowę istniejącą oraz wydaną decyzję o warunkach zabudowy dla działek przy ul. Wodnej.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które są kontynuacją parametrów ustalonych w planach obowiązujących na osiedlu Dojlidy Górne.

Przewidywany układ dróg w projekcie planu zapewnia w sposób optymalny obsługę komunikacyjną obszaru zarówno w zakresie powiązań z układem dróg miejskich, jak też w zakresie niezbędnego dostępu działek budowlanych do dróg publicznych. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają istniejące ulice - drogi publiczne oznaczone w planie symbolem: 1KD-G (Zabłudowska), 2KD-L (ul. Stoczni Gdańskiej), 3KD-D (ul. Wodna), 4KD-D (ul. Perłowa), 5KD-D (ul. Zatokowa), wraz z projektowanym przedłużeniem ulicy Perłowej do Zatokowej.

Wprowadzono w projekcie planu teren 5KP,IT, na przedłużeniu ulicy Wodnej w kierunku ulicy Skowronkowej, jako publiczny ciąg pieszy przebiegający po śladzie projektowanej kanalizacji deszczowej od ulicy Wodnej w kierunku cieku – rowu otwartego w ulicy Skowronkowej. Teren ciągu pieszego będzie pełnić funkcje powiązania przestrzennego lokalnego systemu przyrodniczego istniejącego lasu i cieku spod Zagórek oraz skrótu pieszego łączącego ulice Wodną i Skowronkową. Od linii rozgraniczających teren 5KP,IT wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy będące kontynuacją linii zabudowy istniejących budynków przy ulicy Wodnej.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar objęty projektem zmiany planu oznaczony został jako 2AG (tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²) i 2MN (tereny do zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności) oraz lokalne miejsce centralne w rejonie skrzyżowania ulic Zabłudowskiej i projektowanej Skowronkowej.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 2AG:

- kształtowanie zespołów zabudowy produkcyjnej i usługowej służących prowadzeniu działalności gospodarczej,
- modernizacja lub wymiana zabudowy wymagającej przekształceń,
- zachowanie osi kompozycyjnych i widokowych, powiązań z terenami systemu przyrodniczego miasta.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 2MN:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- kształtowanie form i charakteru zabudowy w dostosowaniu do warunków lokalnych, z uwzględnieniem istniejących historycznych układów przestrzennych, w tym dawnych wsi,
- zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze lokalnego miejsca centralnego:

- kształtowanie ośrodków lokalnych w rejonach skrzyżowań ulic jako lokalnych dominant (wyróżników) urbanistycznych o indywidualnie ukształtowanych przestrzeniach publicznych,
- lokalizowanie na ich obszarze funkcji sprzyjających integracji społecznej,
- uzupełnianie programów użytkowych o usługi o charakterze publicznym, funkcje sportowe, rekreacyjne i zieleni urządzonej.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

W opracowaniu 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.

Plan 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.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie projekt planu 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 2020 poz. 283 ze zmianami).

I. W trakcie procedury sporządzania projektu zmiany planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęło 9 wniosków, rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 217/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 25 marca 2020 r. Uwzględniono 6 wniosków, 3 nie uwzględniono.

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

Nie uwzględniono wniosków dotyczących: lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie w formie wolno stojącej, zakazu wznoszenia zabudowy mieszkaniowej szeregowej oraz całkowitego zakazu lokalizacji masztów antenowych.