

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/616/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 września 2021 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).

Na większości obszaru objętego projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) uchwalonego uchwałą Nr IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku Nr XXXIV/417/08 z dnia 24 listopada 2008 r., Nr LII/662/10 z dnia 22 lutego 2010 r. i uchwałą Rady Miasta Białystok Nr XLV/644/21 z dnia 29 listopada 2021 r. Obowiązujący plan przeznacza teren ten głównie pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. Z uwagi na powyższe 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.

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono w związku z uwzględnieniem wniosku właściciela nieruchomości dotyczącego przeznaczenia części terenów istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, zgodnie z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

Projekt planu obejmuje obszar położony pomiędzy ulicami: Romualda Traugutta, Księdza Aleksandra Syczewskiego, Gen. Stanisława Sosabowskiego i zachodnią granicą działek nr ewid. gr. 42/13 i 1690, o powierzchni około 8,31 ha.

Obszar objęty projektem planu to teren zagospodarowany zabudową produkcyjną, biurową i magazynowo-składową. W zakresie opracowania nie występują obszary i budynki podlegające ochronie konserwatorskiej.

Projekt planu zakłada na części obszaru wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami (1MW,U i 2MW,U), a także utrzymanie funkcji usługowej na części terenu (4U) i usługowo-produkcyjnej na pozostałym obszarze (5P,U). Konsekwencją zakładanych funkcji i przekształceń jest konieczność zapewnienia niezbędnych terenów pod komunikację, place czy zieleni urządzonej. Zaprojektowany nowy układ dróg umożliwia właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz zapewnia ich powiązania z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Najważniejszym elementem tego układu jest ulica 3KD-L stanowiąca połączenie w kierunku północ-południe ulic Gen. Stanisława Sosabowskiego i Romualda Traugutta, a której przebieg został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, jako istotny element układu drogowego miasta. Uzupełnienie stanowią drogi dojazdowe: istniejąca 4KD-D i projektowana 5KD-D. Parametry ulic są dostosowane do zakładanych rozwiązań urbanistycznych i dają możliwość lokalizacji nie tylko jezdni, chodników i parkingów, ale też pełnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej. Równocześnie wydzielono obszary wewnątrz urbanistycznych i tereny zieleni urządzonej (3ZP), a także uwzględniono oś widokową na kościół pw. Najświętszego Serca Jezusa w Białymstoku w kompozycji osiedla. Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku planu.

W projekcie planu uwzględniono również strefę ograniczonego zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego.

W zapisach szczegółowych projektu planu ustalono, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które uwzględniają położenie omawianego terenu w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się w strefie ochrony konserwatorskiej jak i ulicy głównej ruchu przyspieszonego 1KD-G ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego. W projekcie planu wysokość zakładanej zabudowy jest stopniowana i zawiera się na większości terenu w przedziale od 15 m do 25 m. Obniżenie parametrów zabudowy do 12 m występuje w rejonie ulicy Księdza Aleksandra Syczewskiego z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwość lokalizacji wyższej zabudowy do 25 m jest dopuszczona w obudowie strefy centralnej założenia, wyznaczonej jako teren placu z zielenią urządzoną.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %. Stawkę procentową dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, zieleni urządzonej ustalono w wysokości 0 %, z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar objęty projektem planu oznaczony został jako:

4MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcja podstawowa to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

4AG – tereny aktywności gospodarczej. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Również, zgodnie ze Studium, przez teren opracowania projektu planu miejscowego wytyczona została ulica łącząca ulice Księdza Aleksandra Syczewskiego i Romualda Traugutta, która rozdziela ww. kategorie terenów.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

W opracowaniu projektu 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.

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 planem miejscowym: składania wniosków, a na dalszym etapie procedury będzie możliwość składania też uwag do projektu 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.

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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęły 2 pisma z 9 wnioskami, rozpatrzonymi Zarządzeniem Nr 766/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 20 lipca 2023 r. Uwzględniono 6 wniosków dotyczących głównie ustalenia odpowiednich parametrów zabudowy w stosunku do sąsiedztwa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna, usługową i nowy układ drogowy, zgodnie ze

wskazaniami Studium. Nieuwzględnione 3 wnioski dotyczyły zachowania ustaleń obowiązującego planu, a także określenia wskazanych we wnioskach parametrów i wskaźników. Przewidziano zmianę obecnie obowiązującego planu z uwagi na wyznaczone kierunki zagospodarowania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, które zmieniają możliwości zagospodarowania tego terenu w stosunku do obecnego zagospodarowania. Nieuwzględnione natomiast parametry i wskaźniki były zbyt intensywne w stosunku do zakładanych wielkości w Studium, a projekt planu zakłada rozwiązania, które mają na celu wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie i wykluczenie zbyt dużej dysproporcji wysokości oraz intensywności w stosunku do sąsiednich terenów.

Ponadto wpłynęły też 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu, pozostawiając jednocześnie bez formalnego rozpatrzenia.

Projekt został przedłożony do opiniowania i uzgodnień we wrześniu 2023 r.

Projekt ponownie został przedłożony do opiniowania i uzgodnień w związku ze zmianą "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwaloną uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., a także m. in. aktualizacją danych zawartych w znajdującej się w wojewódzkiej ewidencji zabytków karcie cmentarza przykościelnego pw. Najświętszego Serca Jezusa nr 0517, wskazującą, że ww. cmentarz zmienił status na nieczynny.