

## Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic J. K. Kluka i S. Nowakowskiego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/660/17 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2017 r.

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). W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała dotychczas obowiązująca na tym obszarze.

Teren położony w granicach sporządzanej zmiany planu w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą opracowania 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.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje uchwała Nr XVII/149/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. J. K. Kluka i ul. S. Nowakowskiego) Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 294, poz. 3636 i 3645 z 06.12.11 r.

Projekt zmiany planu obejmuje obszar o powierzchni około 121,84 ha, położony pomiędzy ulicami: J. K. Kluka, I. Potockiego, W. Bogusławskiego, ogrodami działkowymi, ulicami: J. Chełmońskiego, M. Wańkowicza, por. A. Radziwonika, K. Wielkiego, Ziołową, W. Raginisa oraz pasem linii energetycznej 110kV. Na obszarze opracowania przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zieleni naturalnej i urządzonej wzdłuż doliny rzeki Dolistówki i jej dopływów.

Potrzeba sporządzenia zmiany planu wynikała z konieczności uniknięcia ewentualnych niekorzystnych dla Gminy Białystok rozstrzygnięć sądowych i ich skutków finansowych poprzez uwzględnienie ustaleń decyzji o warunkach zabudowy wydanych na obszarze opracowania przed wejściem w życie obowiązującego planu miejscowego. Ponadto zmiana planu ma na celu uwzględnienie wniosków dotyczących dopuszczenia tymczasowej lokalizacji zbiorników bezodpływowych na terenie oznaczonym symbolem 3.1MN oraz umożliwienia dojazdu od ul. S. Nowakowskiego do nieruchomości położonej na terenie 2.22MN. Konieczna była również aktualizacja i uzupełnienie ustaleń planu.

Ustalenia projektu zmiany planu aktualizują i uzupełniają ustalenia obowiązującego planu. Na przedmiotowym obszarze przewiduje się utrzymanie głównego przeznaczenia terenów mieszkaniowych uzupełnianych usługami, a także ochronę przed zabudową terenów zieleni wzdłuż naturalnych cieków, zgodnie z ustaleniami zmiany planu. Planowane jest dopuszczenie tymczasowej lokalizacji zbiorników bezodpływowych, a także aktualizacja i uzupełnienie ustaleń planu w zakresie określenia wysokości zabudowy w metrach, definicji pojęć i istniejącego zagospodarowania terenów. Z uwagi na likwidację linii elektroenergetycznej 220 kV możliwe było wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej na terenach dotychczas przeznaczonych jedynie pod zieleni ogrodową. Na fragmencie obszaru położonego przy ulicy Raginisa, z uwagi na zwiększenie możliwości lokalizacji zabudowy w studium, teren został częściowo wyłączony z obszarów zieleni naturalnej oraz leśnej i przeznaczony na cele budowlane.

Zlikwidowano też fragmenty projektowanej drogi łączącej ul. Tadeusza Kantora z J. K. Kluka. Droga została zakończona placem nawrotowym, co w wystarczający sposób zapewni obsługę komunikacyjną istniejącym tam terenom budowlanym, bez konieczności jej przedłużenia do ulicy J. K. Kluka. Ponadto, będzie to korzystne rozwiązanie biorąc pod uwagę istniejącą dolinę rzeki Dolistówki.

W projekcie zmiany planu dostosowano też linie rozgraniczające dróg do istniejącego zagospodarowania. Usankcjonowano też istniejące budynki mieszkaniowe wraz z zagospodarowaniem, które powstały w oparciu o wydane pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu. Uległy więc zmianie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dzieląc się na tereny o symbolach 2.19.1MN i 2.19.2MN. Ponadto, projekt zmiany planu uwzględnia punktowo wydane decyzje o warunkach zabudowy wprowadzające zabudowę na obszarach wyłączonych z zabudowy w obowiązującym planie na terenach o symbolach 7.1MN, 7.2MN i 7.3MN. Na terenach tych zabudowa jednorodzinna kształtowana będzie wyłącznie w formie wolnostojącej, jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym, a parametry wynikają również z wydanych decyzji.

W wydzieleniu wewnętrznym „A” terenu 2.21.1MN, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszczono usługi nieuciążliwe - dopuszczono lokalizację (w formie wbudowanej, dobudowanej do budynku mieszkalnego lub jako budynek wolno stojący) zakładu stolarskiego oraz magazynu tarcicy i płyty wiórowej. Takie ustalenie również wynikało z wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Przeredagowano ustalenia i skorygowano rysunek w zakresie terenu 2.9U,MW, przeznaczając teren pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną, wraz dopuszczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na fragmencie terenu. Włączono obecny teren placu miejskiego do obszaru zabudowy z zachowanymi ustaleniami dotyczącymi zagospodarowania tego terenu w formie placu z zielenią urządzoną.

Ustalono też strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą fragment obszaru dawnej wsi Bagnówka, położoną na części terenów 1.1MN, 1.5MN, 1.6MN i 1.7MN, wzdłuż ulicy J.K. Kluka, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu. W granicach tej strefy określono odpowiednie parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania mające na celu utrzymanie charakteru i form przestrzennych historycznego układu urbanistycznego.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako **4MN – zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, 4AG – tereny aktywności gospodarczej oraz 4ZP – tereny zieleni urządzonej**. Funkcja podstawowa w obszarach zabudowy MN to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcje uzupełniające w obszarach zabudowy MN to m.in.: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, istniejące zabudowy o innych funkcjach. Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze MN to 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. Na terenach aktywności gospodarczej AG funkcja podstawowa to zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa, parki technologiczne oraz centra wystawiennicze a także usługi z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające w obszarach zabudowy AG to m.in.: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacji i istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Funkcja podstawowa na terenach ZP to ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in.: parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe; rodzinne ogrody działkowe; wody powierzchniowe oraz zieleń towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zieleń rekreacyjna, place zabaw). Funkcjami uzupełniającymi w obszarach ZP są m.in.: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne; obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową; inwestycje celu publicznego i istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach. Na terenie objętym projektem zmiany planu występuje również obszary wspomagający system przyrodniczy. Ponadto w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Studium ustalono strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą fragment obszaru dawnej wsi Bagnówka, położonej wzdłuż ulicy J.K. Kluka.

**Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.**

Do projektu zmiany planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Przy opracowaniu projektu 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.

Projekt zmiany 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, w tym m. in. składanie wniosków.

W projekcie zmiany 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, uzyskując niezbędne opinie i uzgodnienia.

Jednocześnie projekt zmiany 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 2022 poz. 1029 z późn. zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu zmiany planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, wpłynęły cztery wnioski, rozpatrzone Zarządzeniem Nr 845/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 października 2021 r. Jeden wniosek został uwzględniony, dwóch wniosków nie uwzględniono, jeden został uznany za bezprzedmiotowy.