

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 2022 r. poz. 559 z późn. zm) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXV/376 Rady Miasta Białystok z dnia 25 maja 2020 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 etap kolejnych działań planistycznych - II. 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.

Projekt planu obejmuje obszar ok. 18,5 ha ograniczony ulicami: Studzienną, Rzemieśniczą, Antoniuk Fabryczny, Ogrodniczki i doliną rzeki Białej. W kwartałach pomiędzy ulicami Ogrodniczki i Długą znajduje się ukształtowana tkanka zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a pomiędzy ulicami Rzemieśniczą i Ogrodniczki zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i jednorodzinna, a także kwartał zabudowy usługowej. Teren od południa sąsiaduje z doliną rzeki Białej, a od wschodu przylega do ul. Antoniuk Fabryczny, będącej ważnym elementem układu komunikacyjnego miasta.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowego projektu planu wynikała przede wszystkim z konieczności uporządkowania zabudowy mieszkaniowej różnej intensywności i przeciwdziałaniu konfliktom funkcjonalno-przestrzennym na tym terenie. Ponadto na fragmencie przedmiotowego obszaru obowiązuje uchwała Nr LXIX/710/98 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku i miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku (rejon ul. Długiej), który jest częściowo nieaktualny i wymaga zmiany. Obszar opracowania obejmuje też działkę położoną na obszarze, gdzie obowiązuje uchwała Nr XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej) w Białymstoku. O zmianę planu w tym zakresie były składane wnioski od mieszkańców.

Przedmiotowy teren przeznacza się głównie pod zabudowę mieszkaniową o różnej intensywności. W projekcie planu utrzymano istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pomiędzy ulicami Ogrodniczki i Długą (4.1MN,U, 5.2MN, 6MN, 7.1MN, 8.2MN i 9MN). Ze względu na charakterystyczny, uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w większości wolno stojącej i bliźniaczej, tworzącej zespół jednorodny, o dobrym stanie zagospodarowania i zachowania, nie wykazujący cech obszaru zdegradowanego, nie było potrzeby przekształceń w kierunku innych funkcji i zakłada się kontynuację istniejącej funkcji. W rejonie ulic Rzemieśniczej, Ogrodniczki i Studziennej występuje natomiast istniejąca zabudowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna, dlatego też w projekcie planu zakłada się na tych terenach możliwość intensyfikacji zabudowy poprzez możliwość przekształcenia istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną (1.2MW,U, 1.3MW,U, 2.2MW,U, 3.3MW,U i 3.4MW,U). W związku z przewidywanymi przekształceniami tego obszaru przewidziano też na niektórych terenach poszerzenia ulic. Wskazano też w zabudowie wielorodzinnej istniejące tereny zieleni urządzonej wraz z drzewostanem do zachowania. Ponadto w projekcie planu w rejonie ul. Antoniuk Fabryczny przewidziano możliwość kontynuacji i lokalizacji nowej zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (oświata). Ustalono również obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i wskazano ogólnodostępne ciągi piesze.

W projekcie planu ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy na poszczególnych kwartałach. Parametry nowej zabudowy są kształtowane z uwzględnieniem i w nawiązaniu do gabarytów zabudowy już istniejącej na tym obszarze. Wysokość zabudowy zakłada się maksymalnie do 17 m w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i do 10 m w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Określone zostały również poszczególne zasady zagospodarowania terenów. Powierzchnia biologicznie czynna kształtująca

się w projekcie od 10% – 15% głównie na terenach zabudowy usługowej do 70% na terenach IT,ZP (minimum 65% wydzielania wewnętrzne w kwartałach zabudowy wielorodzinnej „ZP”). Ponadto istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku planu. Powierzchnię zabudowy określono od maksimum 30% (m.in. obszar MW, MW,U i MN) do maksimum 40% m.in. na obszarach 8.2MN, 9MN i 4.3UO. Na terenie opracowania występują też tereny wyłączone z zabudowy (7.2IT,ZP i 8.1IT,ZP), które przewidziane są pod lokalizację zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, uwzględniając tym samym występowanie na tym obszarze ważnej z punktu widzenia miasta infrastruktury ogólnomiejskiej (kanalizacja deszczowa).

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej wynoszącą 30% i służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, zieleni urządzonej i infrastrukturę ustalono na 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 Białostok z dnia 18 czerwca 2019 r. północna część przedmiotowego obszaru określona została jako **3MW, oznaczającą tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności**. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz funkcje uzupełniające: zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych (służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców), zabudowę z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacji, infrastruktury technicznej oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Południowa część obszaru objętego projektem planu oznaczona została jako **3MS – oznaczającą tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności**. Funkcja podstawowa to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie). Na tym terenie 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 usługowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Dodatkowo teren ten został objęty strefą **pośredniej ochrony konserwatorskiej B**, która obejmuje obszary, historyczne układy urbanistyczne i ruralistyczne osiedli mieszkaniowych, zespoły budowlane (w tym zabudowy produkcyjnej) i otoczenie zabytków, podlegające rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. W strefie B należy dążyć do: utrzymania formy przestrzennej historycznych układów urbanistycznych, w tym m.in. przebiegu ulic i innych przestrzeni publicznych, charakteru zabudowy, linii zabudowy i gabarytów wysokościowych; zachowania obiektów o wartościach kulturowych, będących w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości, z dopuszczeniem przywrócenia historycznych gabarytów wysokościowych, formy dachu, rodzaju pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej; zachowanie walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektów o wartościach kulturowych; dostosowywanie obiektów do nowych funkcji przy zachowaniu walorów kulturowych.

Ponadto na niewielkim fragmencie występuje też **wspomagający system przyrodniczy miasta** tworzący obszar, na którym funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze są równoważone. Stanowi on uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikające w obszary zurbanizowane. Występuje też łącznik systemu przyrodniczego, który ma umożliwić zachowanie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy elementami systemu podstawowego i wspomagającego, pełniący funkcję dróg zasilania, a także zwiększający oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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.

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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu wpłynęło 16 wniosków od osób prywatnych oraz 2 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia. Uwzględniono 5 wniosków dotyczących m.in. wyznaczenia ogólnodostępnych miejsc parkingowych, pozostawienia wartościowych drzew i istniejącej zieleni oraz lokalizacji placów zabaw przy planowaniu nowej zabudowy, nie uwzględniono 9 wniosków dotyczących m.in. umożliwienia likwidacji istniejącej kanalizacji deszczowej, pozostawienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym terenie objętym planem i uwzględnienia ogólnodostępnych miejsc parkingowych na terenie nowej zabudowy jako uzupełnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w kondygnacjach podziemnych, 2 wnioski uznano za bezprzedmiotowe dotyczące m.in. rozszerzenia zakresu opracowania o tereny sąsiednie, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku nr 1137 z dnia 11 października 2022 r.