

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/351/20 Rady Miasta Białystok z dnia 30 marca 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 objęty procedurą opracowywania planu miejscowego, którą należy kontynuować. 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 fragment obszaru, gdzie dominuje zabudowa usługowa o zróżnicowanym charakterze, na części terenów występuje też zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Teren objęty projektem planu funkcjonalnie należy do obszaru śródmiejskiego. Ze względu jednak na brak czytelnych powiązań komunikacyjnych i spójnego układu komunikacyjnego oraz obowiązujący tu w latach 90. XX w. plan ogólny zakładający zabudowę o maksymalnej wysokości do 12 metrów – charakter dzisiejszej zabudowy nie jest śródmiejski. W ostatnich latach na tym obszarze nastąpiły częściowo przekształcenia i w miejscu zabudowy usługowej powstała zabudowa mieszkaniowa.

Projekt planu na tym obszarze był już opracowywany w poprzednich latach, a jego przygotowanie było poprzedzone wieloma analizami oraz konkursem architektoniczno–urbanistycznym. Wniosek o podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku (rejon ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa) został złożony pod obrady Rady Miasta przez Prezydenta Miasta Białegostoku we wrześniu 2015 r., a także w marcu i kwietniu 2017 r. Jednakże ze względu na skomplikowany charakter opracowania i sprzeczne stanowiska różnych podmiotów działających na przedmiotowym obszarze, projekt planu ostatecznie nie został przyjęty. Zakładane poprzednio rozwiązania komunikacyjne, ze względu na postępujące zainwestowanie obecnie nie są możliwe do zrealizowania.

Obszar ten nadal jednak wymaga sporządzenia projektu planu, przede wszystkim z uwagi na konieczności wytworzenia spójnego charakteru zabudowy wraz z wprowadzeniem czytelnego układu komunikacyjnego. Projekt planu zakłada możliwość lokalizacji wysokiej jakości zabudowy śródmiejskiej o zróżnicowanym charakterze. Znaczną część obszaru zlokalizowanego wzdłuż Alei Solidarności przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Na terenach przylegających do ul. Zwycięstwa i Kolejowej utrzymuje się zabudowę usługową z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gdzie również częściowo umożliwiono wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej.

Poprzez ustalenia planu kształtuje się wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. W planie wysokość projektowanych budynków jest stopniowana i zawiera się na większości terenów w przedziale od 20 m do 25 m. Obniżenie parametrów zabudowy do 20 m występuje w rejonie zbiegu ulic Zwycięstwa i Alei Solidarności, a możliwość lokalizacji wyższej zabudowy do 25 m i punktowo również 55 m istnieje na fragmentach terenów przy ulicy Choroszczańskiej oraz dróg 6KD-L i 7KD-L. Wysokości zabudowy dla całego obszaru wyznaczano w oparciu o wyniki analiz przestrzennych, które uwzględniały: oś widokową na kościół Św. Rocha – najważniejszą dominantę ogólnomiejską, istniejącą zabudowę i uwarunkowania tego terenu jako centrotwórczego obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Konsekwencją zakładanych funkcji i przekształceń jest zapewnienie niezbędnego terenu pod komunikację (w tym pieszą) place, zieleń urządzoną i inne przestrzenie publiczne. Projekt planu wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne z wykorzystaniem istniejących już dojazdów lokalnych i wewnętrznych oraz parkingów. Zaprojektowany nowy układ dróg umożliwi właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz zapewnia ich powiązania z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. 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.

Powiązanie tego kwartału w kierunku północ-południe stanowią ulice 5KD-L (ul. Choroszczańska) i 6KD-L. W ramach tych ulic pojawiają się ogólnodostępne przestrzenie publiczne, zieleni urządzona i ciągi piesze stanowiące istotny element zabudowy śródmiejskiej. Głównym elementem nowego układu drogowego w kierunku wschód – zachód jest połączenie ulicy Choroszczańskiej z ul. Kolejową poprzez ulicę 7KD-L, a dalej ulicami 6KD-L i 9KD-L do ul. Solidarności, przy czym docelowo, w dłuższej perspektywie czasu połączenie to będzie również możliwe poprzez drogi dojazdowe: 10KD-D i 12KD-D. Drogi publiczne - lokalne są podstawowym szkieletem układu drogowego zakładanego na tym terenie. Drogi te zostały zaprojektowane z wykorzystaniem istniejących już dojazdów w taki sposób, by jak najmniej ingerować w istniejące zagospodarowanie. Wyznaczono dodatkowo drogi dojazdowe stanowiące istotne powiązania dla zakładanej zabudowy, które w połączeniu z ulicami lokalnymi i pozostałymi ciągami, nadadzą obszarowi śródmiejski charakter. Ponadto, w ramach zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone niezbędne powiązania komunikacyjne piesze i kołowe, które w sposób spójny i kompleksowy będą stanowiły uzupełnienie terenów publicznych. Na podstawie sporządzonej waloryzacji zieleni wskazano tereny do wykorzystania pod zieleni urządzonej, z koniecznością wkomponowania istniejących drzew. Obszary te będą uzupełnieniem przestrzeni publicznych.

Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynoszącą 30%. Dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, usługi publiczne i zieleni urządzonej ustalono wartość stawki procentowej 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 Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. przedmiotowy obszar określono jako **ICS - 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 ICS:

- 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).

Studium wskazuje też możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² do szczegółowej analizy przy opracowaniu planu miejscowego.

Dodatkowo fragment terenu od ul. Kolejowej został objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej B, która obejmuje obszary historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych 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 drzewiowej; zachowanie walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektów o wartościach kulturowych; dostosowywanie obiektów do nowych funkcji przy zachowaniu walorów kulturowych.

Ponadto Studium wprowadza kategorie maksymalnej wysokości na tym obszarze w granicach od 25 do 35 m, przy czym dominanty mogą być lokalizowane również w miejscach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako element wyróżniający istotnie kompozycyjnie przestrzeń urbanistyczną lub ważne funkcje budynków, stanowiące punkty orientacyjne w przestrzeni miejskiej. Uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) ma następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów.

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 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 i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej. W projekcie 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 oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 wpłynęło 5 pism z 25 wnioskami, rozpatrzonymi Zarządzeniem Nr 847/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 22 października 2021 r., z czego 12 wniosków zostało uwzględnionych, a 13 nieuwzględnionych. Ponadto wpłynęły 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które wzięto pod uwagę przy sporządzaniu planu, pozostawiając jednocześnie bez formalnego rozpatrzenia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05 do 25 sierpnia 2022 r. W wyznaczonym terminie do dnia 08 września 2022 r. wpłynęło 6 pism zawierających 22 uwagi, rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1385/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 grudnia 2022 r., z czego 4 uwagi zostały uwzględnione, 16 nieuwzględnionych a 2 zostały uznane za bezprzedmiotowe. W związku z powyższym do projektu zostały wprowadzone zmiany i ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie.