

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Bacieczki i Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Alei Jana Pawła II i Elewatorskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVII/535/21 Rady Miasta Białystok z dnia 29 marca 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).

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 o powierzchni około 31 ha, ograniczony: granicą miasta, ul. Antoniego Grabowskiego, terenami kolejowymi oraz działką nr ewid. 1111 - obręb 4, ulicą Elewatorską oraz działkami nr ewid. 17/6, 17/7 i 17/8 - obręb 4 (poza granicami planu). W kwartałach pomiędzy ulicami Aleja Jana Pawła, Esperantystów, Antoniego Grabowskiego i terenami kolejowymi znajduje się ukształtowana tkanka zabudowy usługowej. Poniżej Alei Jana Pawła II, w rejonie ul. Elewatorskiej występują tereny zabudowy przemysłowej i usługowej. Teren od zachodu sąsiaduje z gminą Choroszcz, a od wschodu z obszarami kolejowymi, po których przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 38.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki w Białymstoku (rejon pomiędzy ulicą Narodowych Sił Zbrojnych a granicą administracyjną miasta) uchwalonego uchwałą Nr XII/109/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 21 maja 2007 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku Nr VI/35/11 z dnia 17 stycznia 2011 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) uchwalonego uchwałą Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r., zmienionego uchwałą Nr LVI/725/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r. oraz uchwałą Rady Miasta Białystok Nr XXXII/351/12 z dnia 24 września 2012 r.

Potrzeba sporządzenia planu wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania rozwiązań komunikacyjnych do zmiany przebiegu skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 676 – Alei Jana Pawła II z ulicą Elewatorską, którego budowa została zakończona. Ponadto o aktualizację planu obowiązującego w tym zakresie były również składane wnioski. Linie rozgraniczające węzła drogowego ustalone w obowiązujących planach miejscowych mają inny przebieg niż zrealizowana inwestycja drogowa.

W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenia terenów, głównie pod zabudowę produkcyjną i usługową. Zmiany w stosunku do obecnie obowiązujących planów dotyczą głównie aktualizacji układu komunikacyjnego i zmiany przebiegu linii rozgraniczających oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy, a także zmiany przeznaczenia terenów niewykorzystanych na cele komunikacyjne. Rozszerzono możliwości inwestycyjne na terenach położonych na południe od Alei Jana Pawła poprzez umożliwienie lokalizacji na tym obszarze obiektów wielkopowierzchniowych. Na terenach położonych bezpośrednio przy obszarze kolejowym wyznaczono strefę ograniczonego zagospodarowania. Ponadto określono parametry i wskaźniki dla poszczególnych terenów w nawiązaniu do obecnie obowiązujących planów miejscowych oraz w oparciu o obowiązujące Studium. Wysokość zabudowy zakłada się maksymalnie do 25 m w południowej części planu, poniżej Alei Jana Pawła II i do 12 m w zabudowie położonej w rejonie ulicy Esperantystów, w nawiązaniu do istniejących gabarytów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Określone zostały również poszczególne zasady zagospodarowania terenów. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna kształtuje się w projekcie od 10% do 20%, a maksymalna powierzchnia zabudowy do 65%. Dla poszczególnych terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę ustalono też wartość stawki procentowej wynoszącą 30% i służącą jednorazowej opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne 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 Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar wskazany do objęcia projektem planu oznaczony został jako **3AG** - tereny aktywności gospodarczej. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcje podstawowe: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych oraz funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania powinny opierać się na kształtowaniu zespołów zabudowy produkcyjnej i usługowej służących prowadzeniu działalności gospodarczej, modernizacji lub wymianie zabudowy wymagającej przekształceń, zachowaniu osi kompozycyjnych i widokowych, powiązaniach z terenami systemu przyrodniczego miasta. Na części terenu położonego w południowej części osiedla Starosielce, poniżej Alei Jana Pawła II, wskazano obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Na obszarze tym przebiega również ciek wodny – dopływ rzeki Horodnianki.

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

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. 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.).

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 wnioski od osoby prywatnej oraz 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia. Uwzględniono 1 wniosek dotyczący przeznaczenie działki w całości pod zabudowę usługową produkcyjną, bez wydzielania na części nieruchomości, drogi łączącej Aleję Jana Pawła II i ul. Elewatorską, nie uwzględniono 1 wniosku dotyczącego wyznaczenia linii zabudowy od strony ulicy Alei Jana Pawła II po granicy pasa drogowego. Wnioski zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 1362 z dnia 14 grudnia 2022 r.