

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza
w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej) uchwalonego uchwałą Nr LV/842/18 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 4360), zwany dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu (załącznika Nr 1).

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,5 ha, obejmujący działki nr geod.: 2057, 2058, 2059, 2043/1 i 2043/2 położone przy ul. Parkowej.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - zawierający dane przestrzenne tworzone dla niniejszej zmiany planu.

§ 3. W uchwale Nr LV/842/18 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 6 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Na częściach terenu 8.2MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” oraz na terenie 9.1MW ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.”;

2) w § 25:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW i 18KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną; ”,

b) w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922.

„3) drogi wewnętrzne: 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW i 18KDW;”;

c) w ust. 4 w pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) 7KDW, 8KDW – drogi wewnętrzne;”;

3) w § 43 w ust. 5 w pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) powierzchnia zabudowy:

- na terenie 8.1MW,U – maksimum 35 %,
- na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 35 %,
- na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 45 %,
- na pozostałej części terenu 8.2MW,U – maksimum 40 %, ”;

4) w § 43 w ust. 5 w pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) intensywność zabudowy:

- na terenie 8.1MW,U – minimum 1,2, maksimum 1,6,
- dla części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,4, maksimum 1,5,
- dla części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 0,6, maksimum 2,6,
- na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – od 0 do 1,5,
- na pozostałej części terenu 8.2MW,U – minimum 1,2, maksimum 1,6, ”;

5) w § 43 w ust. 5 w pkt 1 w lit. c dodaje się tiret piąte w brzmieniu:

„- dla części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – minimum 25 %, ”;

6) w § 43 w ust. 5 w pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) wysokość budynków:

- na terenie 8.1MW,U – maksimum 17 m,
- na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum 9 m,
- na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – maksimum 14 m,
- na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” – maksimum 9 m,
- na pozostałej części terenu 8.2MW,U - maksimum 12 m, ”;

7) w § 43 w ust. 5 w pkt 1 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) dachy:

- płaskie – z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 1 oraz § 15 ust. 2 pkt 1,
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym,
- na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 °,
- na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”:
 - dwuspadowe symetryczne i wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 40°,
 - w budynkach garażowych i gospodarczych – dachy płaskie i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych 15° - 30°,

-- w przypadku rozbudowy budynków istniejących – typ dachu i nachylenie połaci dachowych jak w budynku istniejącym, kalenica nie wyżej niż kalenica dachu budynku istniejącego, ”;

8) w § 44 w ust. 3 w pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) intensywność zabudowy:

- na terenie 9.1MW – minimum 1,0, maksimum 2,4,
- na terenie 9.2MW – minimum 1,0, maksimum 1,5, ”.

§ 4. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr LV/842/18 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r. wprowadza się zmianę zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Zmiana planu nie wpływa na treść załącznika Nr 3 do uchwały Nr LV/842/18 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

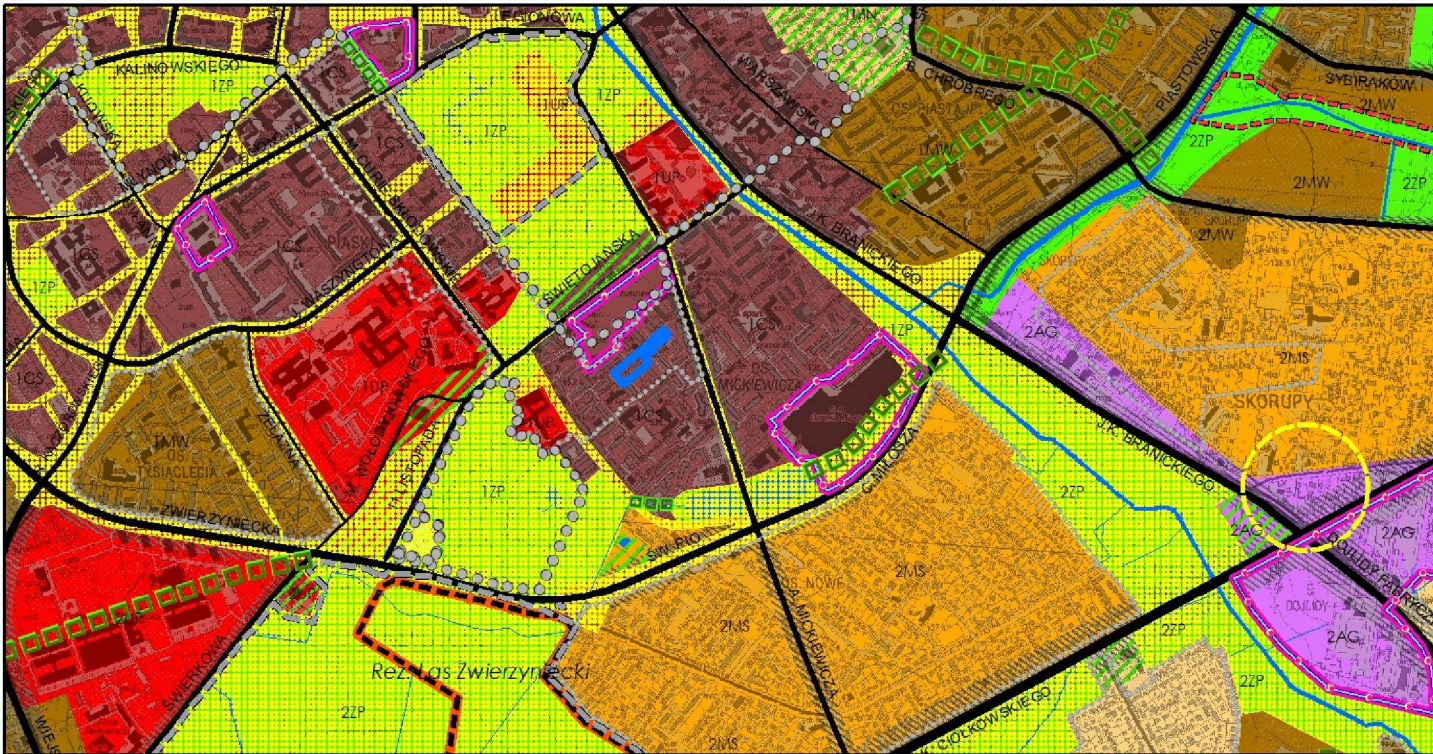
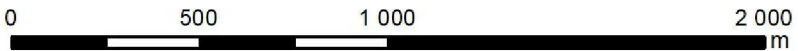
Łukasz Prokorym

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OSIEDLA MICKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU
(W REJONIE ULIC ARTURA GROTTGERA I PARKOWEJ)

SKALA 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA BIAŁEGOSTOKU
uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.



ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

- 1ZP** Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu
(1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- Podstawowe przestrzenie publiczne
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych
o pow. sprzedaży pow. 2000 m²
- OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**
- CS Tereny centrum śródmiejskiego

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A
- Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- L - lokalne (ważniejsze)
- Korytarze ulic

OZNACZENIA:

- WYRÓŻNIK GRAFICZNY GRANICY OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO WRAZ Z SYMBELEM
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- PROJEKTOWANE JEZDNI
- PROJEKTOWANE PARKINGI / WYDZIELONE MIEJSCA POSTOJOWE
- BUDYNKI NIEZABYTEKOWE OBJĘTE OCHRONĄ
- STACJA TRANSFORMATOROWA ISTNIEJĄCA

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- U - ZABUDOWA USŁUGOWA
- KD - DROGI PUBLICZNE



Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przywrócenia zakazu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie innej niż wolno stojąca;
- 3) niezgodności ustaleń projektu zmiany planu dotyczących działki przy ul. Mickiewicza 20/1 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2021 r.

Zalacznik3.xml



**Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) utworzono dane przestrzenne dla zmiany planu
stanowiące**

**załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem
w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty
zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną
georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej) przystąpiono na podstawie uchwały XXIII/349/20 Rady Miasta Białystok z dnia 30 marca 2020 r.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej) uchwalonego uchwałą Nr LV/842/18 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 4360).

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).

Obszar objęty projektem zmiany planu w opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku określono jako objęty procedurą opracowywania 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.

Projektem zmiany planu został objęty obszar o powierzchni ok. 0,5 ha, obejmujący działki nr ewid.: 2057, 2058, 2059, 2043/1 i 2043/2 położone przy ul. Parkowej.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowej zmiany planu wynika przede wszystkim z konieczności doprowadzenia do zgodności ustaleń planu miejscowego z wydaną decyzją o warunkach zabudowy na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Parkowej. W planie miejscowym uchwalonym uchwałą Nr LV/842/18 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r. uwzględniono parametry zabudowy działki nr geod. 2059 ustalone w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy dla tej nieruchomości. Jednocześnie, w celu zwiększenia liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych na osiedlu Mickiewicza, fragment tej działki został przeznaczony pod poszerzenie ulicy Parkowej. Ograniczenie powierzchni działki wpłynęło jednak bezpośrednio na łączną powierzchnię użytkową mieszkań znacznie ją zmniejszając.

W projekcie zmiany planu utrzymano wysokość projektowanego budynku. Dostosowano maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej i wskaźnik intensywności na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” do możliwości inwestycyjnych określonych w ww. decyzji o warunkach zabudowy.

W projekcie zmiany planu utrzymano przeznaczenie terenów:

- części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną,
- terenu 9.1MW – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną,
- fragmentów działek nr ewid.: 2058 i 2059 – pod poszerzenie ulicy Parkowej i ogólnodostępne miejsca postojowe.

Jedynie fragment działki nr ewid. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1, w obowiązującym planie położony na terenie 7MN, włączono do terenu 8.2MW,U i oznaczono wydzieleniem wewnętrznym „C”, zachowując wszystkie parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania – jak w planie obowiązującym. W projekcie zmiany planu zrezygnowano również z przeznaczenia fragmentu działki nr ewid. 2058 pod drogę wewnętrzną 9KDW. Wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym droga wewnętrzna była niezbędna, ponieważ zapewniała dojazd do działki nr geod. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodztynym. Aktualny stan własnościowy terenu uległ zmianie i działka ta nie stanowi odrębnej własności, lecz planowana jest do zagospodarowania łącznie z nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” symbolem 8.2MW,U. Przedmiotowa część terenu będzie miała zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio od ulicy Parkowej. W związku z powyższym na rysunku projektu zmiany planu skorygowano przebieg linii rozgraniczającej między terenami 8.2MW,U i 9.1MW – z uwzględnieniem istniejącej granicy działek nr ewid. 2058 i 2043/1.

Projekt zmiany planu uwzględnia przyjętą dla tego osiedla w obowiązującym na tym obszarze zasadę kontynuacji

i uzupełnienia uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego. Zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej i ochrony wartościowego drzewostanu oraz zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych określone w obowiązującym planie zostały utrzymane. Wskaźniki lokalizacji miejsc postojowych oraz zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru również nie uległy zmianie.

Uwzględniając aktualne przepisy prawa, w odniesieniu do obszaru objętego zmianą planu dodano ustalenie dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność.

Na obszarze objętym projektem planu nie znajdują się obiekty zabytkowe (ujęte w gminnej ewidencji zabytków ani w rejestrze zabytków), podlegające ochronie konserwatorskiej. Jedynie budynki mieszkalne wielorodzinne położone na terenie 9.1MW, w pierzei ulicy Parkowej, w obowiązującym planie zostały objęte ochroną. Dotyczące ich ustalenia nie uległy zmianie w stosunku do ustaleń planu obowiązującego. Jedynie wskaźnik intensywności zabudowy został ponownie przeliczony, w związku z korektą przebiegu linii rozgraniczającej między terenami 8.2MW,U i 9.1MW.

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 **1CS - 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 1CS:

- 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).

Ustalenia projektu przedmiotowej zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

Do projektu przedmiotowej zmiany planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W opracowaniu 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 przedmiotowej zmiany planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, wając interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej. W celu ułatwienia posługiwania się tekstem i wyodrębnienia wprowadzanych do obowiązującej uchwały zmian, projekt zmiany planu został przesłany do opiniowania i uzgodnień, a następnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z tekstem

jednolitym oraz uzasadnieniem.

W projekcie zmiany planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym.

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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

Wniesione do projektu zmiany planu **wnioski zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 666/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 lipca 2020 r., zmienionym zarządzeniem Nr 211/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 marca 2021 r.**

Uwzględniono 1 wniosek, nie uwzględniono 2 wniosków, 3 wnioski uznano za bezprzedmiotowe.

Uwzględniono wniosek dotyczący włączenia całej działki nr geod. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1 do części terenu 8.2MW,U wyznaczonej w opłanie obowiązującym linią wydzielienia wewnętrznego „B” lub dopuszczenia na ww. działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Nie uwzględniono wniosków dotyczących:

- 1) pozostawienia w niezmienionej formie ustaleń obowiązującego planu;
- 2) pozostawienia drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do działki nr geod. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1.

Uzasadnienie nieuwzględnienia ww. wniosków:

Ad. pkt 1 Potrzeba sporządzenia zmiany obowiązującego planu dla tego terenu wynikała przede wszystkim z konieczności doprowadzenia do zgodności ustaleń planu miejscowego z wydaną decyzją o warunkach zabudowy na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Parkowej. W planie miejscowym uchwalonym uchwałą Nr LV/842/18 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r. uwzględniono parametry zabudowy działki nr geod. 2059 (część terenu 8.2MW,U wyznaczona linią wydzielienia wewnętrznego „B”) ustalone w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy dla tej nieruchomości. Jednocześnie, w celu zwiększenia liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych na osiedlu Mickiewicza, fragment tej działki został przeznaczony pod poszerzenie ulicy Parkowej. Częściowe ograniczenie powierzchni działki wpłynęło jednak bezpośrednio na niektóre parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które po wejściu w życie planu miejscowego zostały zmniejszone w stosunku do możliwych do zrealizowania na podstawie decyzji administracyjnej. Biorąc pod uwagę aktualne orzecznictwo sądów w podobnych przypadkach istnieje prawdopodobieństwo uzasadnionych roszczeń finansowych. W celu ich uniknięcia ustalenia planu powinny zostać dostosowane do możliwości inwestycyjnych wynikających z wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

W projekcie zmiany planu utrzymano wysokości projektowanego budynku oraz odpowiednie dostosowanie maksymalnej powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej i wskaźnika intensywności zabudowy do możliwości inwestycyjnych określonych w ww. decyzji administracyjnej.

W związku z powyższym nie jest możliwe utrzymanie wszystkich ustaleń obowiązującego planu w niezmienionej formie.

W obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (część terenu 8.2MW,U wyznaczona linią wydzielienia wewnętrznego „B”) przeznaczona jest tylko część działki nr geod. 2057. Pozostały jej fragment zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym przy ul. Mickiewicza 20/1 w obowiązującym planie znajduje się na terenie o symbolu 7MN przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. W związku ze sposobem rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w § 1 pkt 2 cała działka nr geod. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1 zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jednocześnie, w odniesieniu do tej części działki nr geod. 2057, ze względu na jej usytuowanie – pomiędzy istniejącymi budynkami wielorodzinnymi przy ul. Parkowej 3 i Grottgera 4, zwróconymi w kierunku granicy z działką nr geod. 2057 ścianami z otworami okiennymi, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w obowiązującym planie miejscowym zostaną utrzymane. Intensyfikacja zabudowy na tej części działki nie byłaby uzasadniona i mogłaby rodzić konflikty nie tylko funkcjonalno-przestrzenne, lecz również społeczne.

Ad. pkt 2 Wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym droga wewnętrzna była niezbędna, ponieważ zapewniała dojazd do działki nr geod. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Aktualny stan własnościowy terenu uległ zmianie i działka ta nie stanowi odrębnej własności, lecz planowana jest do zagospodarowania łącznie z nieruchomościami niezabudowanymi położonymi na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” symbolem 8.2MW,U. Przedmiotowa część terenu będzie miała zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio od ulicy Parkowej.

Uznano za bezprzedmiotowe wnioski dotyczące:

- 1) przywrócenia ulicy Parkowej jako jednokierunkowej na całej długości od ul. Mickiewicza do ul. Podleśnej;
- 2) pozostawienia zieleni urządzonej wraz z istniejącymi starymi drzewami od strony ul. Parkowej w rejonie budynku przy Parkowej 14, bez poszerzania ulicy pod miejsca postojowe;
- 3) nieposzerzania ulicy Parkowej w rejonie budynku nr 14 w związku z budową drogi pożarowej do tego budynku od strony klatek schodowych.

Uzasadnienie uznania za bezprzedmiotowe ww. wniosków:

Ad. pkt 1, 2 i 3

Teren, którego dotyczą przedmiotowe wnioski, nie jest objęty niniejszą zmianą planu. Procedowana zmiana planu miejscowego obejmuje jedynie obszar o powierzchni ok. 0,5 ha, obejmujący działki nr geod.: 2057, 2058, 2059, 2043/1 i 2043/2 położone przy ul. Parkowej, nie obejmuje zaś samej ulicy Parkowej (w istniejącym przebiegu i szerokości) ani działki nr geod. 2287 (na której położony jest budynek nr 14), której fragment w obowiązującym planie został przeznaczony pod poszerzenie pasa drogowego ulicy Parkowej.

Parametry techniczne ulicy Parkowej będą analizowane całościowo, z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania terenów przyległych i zabudowy oraz wykonanej drogi pożarowej. Zmiana ustaleń dotyczących pasa drogowego ulicy Parkowej nie jest jednak możliwa w ramach prowadzonej aktualnie procedury planistycznej.

Należy przy tym zaznaczyć, że plan miejscowy ustala jedynie szerokości dróg w liniach rozgraniczających i klasyfikację techniczną. Organizacja ruchu (czy ulica funkcjonuje jako jedno- czy dwukierunkowa) nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Szczegółowe rozwiązania techniczne (geometria skrzyżowań, jezdni, chodników, dróg rowerowych) oraz rozwiązania organizacji ruchu (strefy uspokojonego ruchu, prowadzenie jednego kierunku ruchu) również nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego i są rozstrzygane na etapie koncepcji lub budowlanych projektów drogowych.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 maja do 17 czerwca 2021 r. Uwagi wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 01 lipca 2021 r.) rozpatrzone zarządzeniem Nr 599/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 19 lipca 2021 r., z godnie z którym 3 uwagi zostały nieuwzględnione. Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag.

Ad. pkt 1 i 2 Część działki nr ewid. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1 już w obowiązującym planie miejscowym została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (teren 8.2MW,U wydzielenie wewnętrzne „B”). W projekcie zmiany planu pozostały fragment tej działki, dotychczas położony na terenie 7MN, zabudowany obecnie budynkiem przy ul. Mickiewicza 20/1, również włączono do terenu 8.2MW,U i przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

W celu rozróżnienia ustaleń planistycznych dla tej części działki nr ewid. 2057, między innymi ze względu na jej położenie między istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Grotgera 4 i Parkowej 3, została ona wyznaczona jako wydzielenie wewnętrzne „C”. W jego granicach utrzymano parametry zabudowy tj. maksymalną wysokość budynku i powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną – jak w obowiązującym planie.

Włączenie działki nr ewid. 2057 w całości do terenu 8.2MW,U miało na celu umożliwienie łącznego zagospodarowania przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem usług) i wydzielenie – czy to w istniejącym, czy też w projektowanym budynku, więcej niż dwóch lokali. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ilekroć jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie

samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Budynek mieszkalny wielorodzinny to budynek o więcej niż dwóch wydzielonych lokalach.

Przeznaczenie części działki nr ewid. 2057 zabudowanej budynkiem przy ul. Mickiewicza 20/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną byłoby jedynie usankcjonowaniem stanu istniejącego, podczas gdy ustalenia projektu zmiany planu dopuszczają pełniejsze wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości lub jej zbilansowanie w ramach wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku przy ul. Mickiewicza 20/1.

Nowa zabudowa jednorodzinna na tej nieruchomości nie będzie jednak możliwa, w związku z tym wprowadzenie na terenie 8.2MW,U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) zakazu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie innej niż wolno stojąca również nie ma uzasadnienia.

Ad. pkt 3 Uwaga dotycząca niezgodności projektu zmiany planu z ustaleniami studium, a w szczególności ze stroną 333 dokumentu, nie może zostać uwzględniona. Wskazaną w treści uwagi ww. stronę stanowi Rys. 1 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – Zagospodarowanie terenu”. Jest to mapa odwzorowująca istniejące zagospodarowanie terenu, a więc uwarunkowania, na której, zgodnie ze stanem faktycznym, działkę nr ewid. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1 wskazano jako zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

Uwarunkowania studium nie stanowią jednak podstawy do rozstrzygania o zgodności planu miejscowego ze studium. Taką podstawę stanowią kierunki zagospodarowania miasta, które zilustrowane zostały w części drugiej dokumentu między innymi na Rys. 1 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna”.

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, w tym działkę nr ewid. 2057, określono jako 1CS - 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 1CS:

- 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).

Ustalenia projektu przedmiotowej zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

Uwagi wymienione poniżej uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ ustalenia projektu zmiany planu wypełniają zawarte w ich treści postulaty. Jednakże treść zawarta w uwagach została szczegółowo przeanalizowana. Poniżej przedstawiono następującą argumentację.

Uznano za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) dopuszczenia remontu, przebudowy i rozbudowy budynku istniejącego na działce przy ul. Mickiewicza 20/1 położonego na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”;
- 2) utrzymania na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” parametrów i wskaźników zabudowy określonych w obowiązującym planie dla terenu 7MN;
- 3) przywrócenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” od granicy z działką nr ewid. 2055 przy ul. Grottgera 4.

Ad. pkt 1 i 2 W projekcie zmiany planu fragment działki nr ewid. 2057, zabudowanej obecnie budynkiem przy ul. Mickiewicza 20/1, położony w obowiązującym planie na terenie 7MN, włączono do terenu 8.2MW,U (jako część tego terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C”) i przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Parametry i wskaźniki zabudowy tj. maksymalna wysokość budynku, maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz forma dachu i sposób wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy, określone dla tej działki w planie obowiązującym, zostały utrzymane. Jedynie przeznaczenie z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmieniono na wielorodzinną i usługową, co nie wyklucza dalszego użytkowania istniejącego budynku.

W ustaleniach szczegółowych dotyczących części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” nie powtórzono zawartego w obowiązującym planie dopuszczenia remontu, przebudowy i rozbudowy budynku istniejącego na działce przy ul. Mickiewicza 20/1. Nie było to konieczne, ponieważ zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2 obowiązującego planu cyt.: „Na obszarze objętym planem dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych”. Zapis ten obowiązuje i nie został zmieniony ustaleniami procedowanej zmiany planu.

Ad. pkt 3 W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”, w tym wyznaczona od strony granicy z działką nr ewid. 2055, ustalone w obowiązującym planie, zostały utrzymane. Przedmiotowa nieprzekraczalna linia zabudowy posiada swoją kontynuację na terenach sąsiednich 7MN oraz na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, położonych poza granicami zmiany planu. Na rysunku linia ta była uwidoczniona, jednak w celu poprawy czytelności rysunku zmiany planu kolor nieprzekraczalnych linii zabudowy zostanie zmieniony w sposób nie budzący wątpliwości.

Ponadto należy zauważyć, że sposób sytuowania budynku na działce budowlanej oraz odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną zostały określone w § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z przepisami w planach miejscowych nie należy powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W związku z tym rada gminy lub miasta nie jest uprawniona do regulowania, definiowania czy też doprecyzowywania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako zasady, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji budynku po granicy z działką sąsiednią, odległości ściany z otworami okiennymi lub bez nich w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi podstawowej. W przedmiotowym przypadku ustalenia planistyczne nie dopuszczają sytuowania budynków po granicy z działką sąsiednią. Co więcej, budynek przy ul. Grottgera 4 posiada otwory okienne w ścianie szczytowej, więc lokalizacja nowej zabudowy w jego sąsiedztwie będzie wymagała spełnienia wszystkich, obowiązujących niezależnie od ustaleń planistycznych, przepisów prawa dotyczących m.in. ochrony przeciwpożarowej, odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną, przesłaniania budynków sąsiednich oraz zabezpieczenia budynków sąsiednich w czasie budowy. Kwestie te regulują odpowiednie przepisy prawa, ustawy i rozporządzenia, które są aktami prawnymi, nie jest to jednak przedmiotem ustaleń planów miejscowych.

W związku z dopełnieniem procedury sporządzenia projektu zmiany planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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 2021 r. poz. 247 ze zm.), nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia niniejszego planu.

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej), bilans jest ujemny i po około 10 latach może wynieść około 24 691,89 zł /dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części

osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej)/. Główne nakłady inwestycyjne Gminy Białystok związane są z realizacją układu drogowego – poszerzenia ulicy Parkowej (wraz z wykupem fragmentu działki nr ewid. 2058).

Lista nieuwzględnionych uwag:

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przywrócenia zakazu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie innej niż wolno stojąca;
- 3) niezgodności ustaleń projektu zmiany planu dotyczących działki przy ul. Mickiewicza 20/1 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.