

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy
w Białymstoku (rejon ulic: Zaścianańskiej i Nowowarszawskiej)**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zmianami¹⁾) oraz art. 14 ustawy 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami²⁾) uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Zaścianańskiej i Nowowarszawskiej), nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i NR XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Zaścianańskiej i Nowowarszawskiej), uchwalonego uchwałą Nr VII/54/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 lutego 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 84, poz. 961), zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu.

3. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 1,13 ha złożony z działek o nr geodezyjnych: 579/2, 580/2, 582/2, 594/2, 599/2, 600/2, 614/2, 616/2 położonych pomiędzy ulicami Pomorską i Kujawską.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany planu.

5. Zmiana planu nie wpływa na sposób oraz zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określonych w załączniku Nr 3 do uchwały Nr VII/54/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 lutego 2011 r.

§ 2. W uchwale Nr VII/54/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Zaścianańskiej i Nowowarszawskiej) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 10 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) na terenach 7.1U,MN – 7.9U,MN (z wyłączeniem terenu położonego między ulicami: J. K. Branickiego, Baranowicką i K. Ciołkowskiego a nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej) oraz 8.1MN,U - 8.18MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;”;

2) § 34 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 5.1MW, 5.2MW, 8.18MN,U ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).”;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

3) w § 40:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.1UOS przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację innych funkcji związanych z obiektem sakralnym, w tym np.: oświaty, opieki społecznej, kultury i zdrowia.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1.”;

4) w § 44:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„44.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 8.1 – 8.18MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.1-8.17MN,U:”;

5) w § 44 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Na terenie 8.18MN,U:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) wbudowanych lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych,
- b) wolno stojących garaży i budynków gospodarczych wyłącznie parterowych, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) warsztatów mechanicznych o ilości stanowisk powyżej 1, stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich,
- b) stacji paliw,
- c) usług wyrobu materiałów budowlanych,
- d) usług pogrzebowych, spalarni zwłok lub śmieci.”.

§ 3. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/54/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 28 lutego 2011 r. wprowadza się zmianę zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mariusz Krzysztof Gromko

z dnia.....2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2018 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Zaścianańskiej i Nowowarszawskiej)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), w związku z art. 18 w/w 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 2017 r. poz. 1405 ze zmianami) rozstrzyga się co następuje:

Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia obszaru objętego zmianą planu jedynie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) uwzględnienia wpływu jaki może mieć nowe przeznaczenie przedmiotowego terenu na istniejący układ komunikacyjny;
- 3) pozostawienia przeznaczenia pod usługi sakralne wraz z parametrami zabudowy, jak w obowiązującym planie miejscowym, na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 4.2 UOS łącznie z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o odrębnych parametrach niż obiekt sakralny.

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 2017 r. poz. 1875 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Zaścianańskiej i Nowowarszawskiej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXII/693/14 Rady Miasta Białystok z dnia 23 czerwca 2014 r.

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu zmiany uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, w niezbędnym zakresie) oraz graficznej (rysunek zmiany planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

Obszar objęty przedmiotową zmianą planu został ujęty w "Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" opracowanej w październiku 2014 r. jako plan miejscowy w trakcie sporządzania.

Projekt uchwały w sprawie aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białegostoku" przedstawiony został na LXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 października 2014 r. Uchwała w ww. sprawie nie została podjęta przez Radnych Rady Miasta Białystok.

Projekt zmiany planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, prowadzono procedurę 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 udział w dyskusjach publicznych.

Podczas sporządzania projektu zmiany planu wyważono interes prywatny i publiczny poprzez przyjęcie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju za podstawę rozstrzygnięć.

Obszar objęty opracowaniem jest niezagospodarowany (jedyne zagospodarowanie to nieukończony budynek meczetu i budynek gospodarczy). W obowiązującym planie oznaczony jest symbolem 4.2UOS i przeznaczony pod usługi z zakresu kultu religijnego.

Na wnioski złożone w latach 2011 i 2012 przez Muzułmański Związek Religijny w Rzeczypospolitej Polskiej podjęto prace nad zmianą planu w zakresie jego własności i polegający na przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługową nie kolidującą z funkcją mieszkaniową przy uwzględnieniu: otaczającego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań ekofizjograficznych.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r. w strefie strukturalnej nr 4 na obszarze strategicznym 4.6. Określony jest jako – „tereny częściowo zabudowane do uzupełnienia zabudową mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem rzemiosła i produkcji. Należy uwzględnić przestrzenie publiczne (plac w rejonie szkoły oraz przy zbiegu ulic Warmińskiej, Pomorskiej, Kujawskiej i Gospodarskiej) oraz dominantę przestrzenną (kościół baptystów)”.

Zgodnie z rysunkiem Studium są to - pozostałe tereny zabudowane - do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień.

Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”.

I. Projekt zmiany planu wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu. Po raz pierwszy projekt wyłożony był do publicznego wglądu w dniach 19.10 - 08.11.2016 r. W terminie przewidzianym ustawowo do projektu zmiany planu wpłynęło 8 uwag.

Zarządzeniem Nr 1156/16 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16.12.2016 r. uwzględniono jedną uwagę w całości, dwóch nie uwzględniono w całości, pięć uznano za bezprzedmiotowe.

II. Uwzględnienie uwagi spowodowało konieczność ponowienia procedury (uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 27.09 - 17.10.2017 r.). W terminie przewidzianym ustawowo do projektu zmiany planu wpłynęła

jedna uwaga. Zarządzeniem Nr 1335/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 22.11.2017 r. nie uwzględniono jej w całości.

Ostatecznie, biorąc pod uwagę wszystkie uwagi złożone do projektu zmiany planu podczas dwóch wyłożeń do publicznego wglądu, uwzględniono w całości jedną uwagę, pięć uznano za bezprzedmiotowe i nie uwzględniono w całości trzech uwag.

Uwzględniono uwagę dotyczącą zakazu lokalizacji warsztatów mechanicznych o ilości stanowisk powyżej 1, stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich, usług pogrzebowych, wyrobu materiałów budowlanych, spalarni zwłok lub śmieci.

Za bezprzedmiotowe uznano uwagi dotyczące:

- 1) objęcia przedmiotowego terenu zakazem lokalizacji usług uciążliwych wymienionych w § 44 ust. 2 pkt 2 obowiązującego planu miejscowego, czyli warsztatów mechanicznych o ilości stanowisk powyżej 2, stacji paliw;
- 2) objęcia przedmiotowego terenu zakazem lokalizacji obiektów handlowych i usługowych wielkopowierzchniowych;
- 3) wprowadzenia ustaleń dotyczących przedmiotowego terenu w sposób nienaruszający zapisów planu obowiązującego w pozostałej części osiedla;
- 4) sprzeciwu wobec poszerzenia pasa drogowego kosztem działek nr: 575/2 i 572/3;
- 5) ograniczenia na przedmiotowym terenie wysokości budynków maksymalnie do 10 m i do dwóch kondygnacji nadziemnych.

W odniesieniu do uwag uznanych za bezprzedmiotowe przyjęto następującą argumentację:

Ad. pkt 1

Proponowany w uwadze zapis, dotyczący zakazu lokalizacji warsztatów mechanicznych o ilości stanowisk powyżej 2 i stacji paliw, jest ustaleniem już zawartym w projekcie zmiany planu, w związku z tym uwagę uznano za bezprzedmiotową.

Ad. pkt 2

W projekcie zmiany planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych rozumianych jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w związku z tym uwagę uznano za bezprzedmiotową.

Ad. pkt 3, 4

Projekt zmiany planu dotyczy terenu, obejmującego działki o nr: 579/2, 580/2, 582/2, 594/2, 599/2, 600/2 614/2, 616/2, położonego pomiędzy ulicami Pomorską i Kujawską oraz określa dla niego zasady zagospodarowania i zabudowy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Zaścianańskiej i Nowowarszawskiej) dotyczące nieruchomości położonej poza granicami uchwały w sprawie zmiany planu nie mogą być przedmiotem zmian. W związku z powyższym uwagę uznano za bezprzedmiotową.

Ad. pkt 5

Postulowana w uwadze wysokość budynków jest tożsama z ustaleniem projektu zmiany planu w tym zakresie, w związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia obszaru objętego zmianą planu jedynie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) uwzględnienia wpływu jaki może mieć nowe przeznaczenie przedmiotowego terenu na istniejący układ komunikacyjny;
- 3) pozostawienia przeznaczenia pod usługi sakralne wraz z parametrami zabudowy, jak w obowiązującym planie miejscowym, na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 4.2 UOS łącznie z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o odrębnych parametrach niż obiekt sakralny.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych w całości przyjęto następującą argumentację (numerację

przyjęto zgodnie z załączoną listą nieuwzględnionych uwag):

Ad. pkt 1

Teren objęty zmianą planu bezpośrednio sąsiaduje z terenem oznaczonym symbolem 8.11MN,U przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Po ustaleniu podobnych zasad zabudowy tereny: 8.18MN,U i 8.11MN,U stanowiąc będą jednorodny pod względem funkcji obszar zabudowy mieszczący się między ulicami: Pomorską, 21KD-D, Kujawską i Rzeszowską.

Ponadto w obowiązującym planie miejscowym przedmiotowy teren przeznaczono pod usługi z zakresu kultu religijnego.

Ad. pkt 2

Wpływ zmiany przeznaczenia terenu na istniejący układ komunikacyjny był brany pod uwagę na etapie sporządzania projektu zmiany planu. Z przeprowadzonej analizy wynikało, że układ komunikacyjny wyznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest wystarczający do obsługi tego terenu z uwzględnieniem jego docelowego zagospodarowania.

Ad. pkt 3

Łączenie w obrębie jednego terenu funkcji mieszkaniowej i usługowej z zakresu kultu religijnego jest działaniem niesprzyjającym utrzymaniu ładu przestrzennego. Z punktu widzenia planowania przestrzennego tak różne funkcje należy lokalizować na oddzielnych terenach. Łączenie zabudowy o charakterze ekstensywnym z dominantą o dużej skali oddziaływania przestrzennego będzie w tym przypadku niekorzystne. Dominanta posiadając swoiste cechy wyróżniające ją spośród innych elementów składowych kontekstu przestrzennego, powinna w tym przypadku tworzyć harmonijne powiązania z innymi elementami struktury - budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. W przypadku pozostawienia wysokości budynku sakralnego bez ograniczenia trzeba odpowiednio dużego terenu do jego realizacji, co wiązałoby się z ograniczeniem do minimum obszaru dla zabudowy mieszkaniowej. Istotny jest też temat generowania przez budynek takiej skali dużego ruchu samochodowego i hałasu związanego ze specyfiką funkcji sakralnej, co może być źródłem potencjalnych konfliktów społecznych.

Procedurę zmiany planu dla tego obszaru wszczęto na wnioski właściciela terenu, złożone w latach 2011 i 2012, dotyczące potrzeby zmiany ustaleń w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, potrzeby realizacji obiektu sakralnego o mniejszej skali i gabarytach oraz o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku w tym zakresie. W związku z tym uchwałą Nr XVII/254/16 Rady Miasta Białystok z dnia 18 stycznia 2016 r. wprowadzono zmianę studium polegającą na rezygnacji z dominanty przestrzennej meczetu w strefie strukturalnej nr 4 na terenie oznaczonym symbolem 4.6, ponieważ kontynuacja procesu planistycznego była uzależniona od tej zmiany.

Z uwagi na powyższe w proponowanym projekcie zmiany planu dopuszczono łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej, nie wyznaczając ich konkretnej lokalizacji. Ustalenia projektu nie wykluczają możliwości realizacji obiektu kultu religijnego na przedmiotowych działkach, ponieważ jest to funkcja z zakresu użyteczności publicznej. Na całości obszaru określono odpowiednie parametry i wskaźniki zagospodarowania, takie jak wysokość budynków i kształt dachów, z pozostawieniem maksymalnej powierzchni zabudowy usługowej do 60 %, oraz ograniczeniem parametru wysokościowego do 10 m i maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych.

Ostatecznie, Muzułmański Związek Religijny W Rzeczypospolitej Polskiej Najwyższe Kolegium pismem z dnia 11 grudnia 2017 r. wycofał swoją uwagę do projektu zmiany planu miejscowego dotyczącą pozostawienia przeznaczenia pod usługi sakralne wraz z parametrami zabudowy, jak w obowiązującym planie miejscowym, na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 4.2 UOS łącznie z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o odrębnych parametrach niż obiekt sakralny.

Projekt zmiany planu został poddany całej procedurze określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 2017 r. poz. 1405 ze zmianami). W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia niniejszej uchwały.

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu:

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego po zrealizowaniu (po około 10 latach) może przynieść dodatni bilans finansowy ok. 391 084,41 zł. Nie przewiduje się kosztów z tytułu realizacji zmiany planu wynikających

z realizacji układu komunikującego i infrastruktury technicznej.

Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Zaściańskiej i Nowowarszawskiej)\".

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Zaściańskiej i Nowowarszawskiej):

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) przeznaczenia obszaru objętego zmianą planu jedynie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) uwzględnienia wpływu jaki może mieć nowe przeznaczenie przedmiotowego terenu na istniejący układ komunikacyjny;
- 3) pozostawienia przeznaczenia pod usługi sakralne wraz z parametrami zabudowy, jak w obowiązującym planie miejscowym, na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 4.2 UOS łącznie z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o odrębnych parametrach niż obiekt sakralny.