

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn.zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 z późn.zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza), 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. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) uchwalonego uchwałą Nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 261, poz. 2778; z 2016 r. poz. 2489 i 4935; z 2018 r. poz. 2138), zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu.

2. Zmiana planu obejmuje teren o powierzchni około 2,3 ha położony pomiędzy ulicami: Żółtą, Łąkową, Starobojarską i H. Sienkiewicza.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - zawierający rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu.

§ 3. W uchwale Nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 32 uchyla się ust. 4;
- 2) w § 32 ust. 14 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) na terenie o symbolu 1.3MW,U zabudowę w formie pierzejowej:

- a) ustala się od strony ul. Sienkiewicza i Starobojarskiej,
- b) dopuszcza się od strony ul. Łąkowej;”;

- 3) w § 32 ust. 14 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) obsługa komunikacyjna - od strony otaczających ulic miejskich;”;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz. 1000

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

4) w § 33 uchyla się ust. 3;

5) w § 33 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B” - ustala się realizację usług co najmniej w parterach budynków od strony ul. Sienkiewicza.”;

6) w § 33 po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Na częściach terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C” dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.”;

7) w § 66 ust. 1 pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; w zabudowie pierzejowej - 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, przy czym 20 % miejsc postojowych należy zrealizować w formie ogólnodostępnej - z zastrzeżeniem pkt 14;”;

8) w § 66 ust. 1 po pkt 13 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 14 w brzmieniu:

„14) na terenie o symbolu 1.3MW,U oraz na wydzieleniach wewnętrznych „B” i „C” terenu 1.2U,UA,UO,KX dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, przy czym 20 % miejsc postojowych należy realizować w formie ogólnodostępnej,

b) 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie w zabudowie pierzejowej .”.

§ 4. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. wprowadza się zmianę zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Zmiana planu nie wpływa na sposób oraz zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, określonych w załączniku Nr 5 do uchwały Nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r.

§ 6. Zmiana planu nie powoduje zmiany załączników Nr 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h oraz 3a, 3b, 3c i 3d do uchwały Nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mariusz Krzysztof Gromko

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 Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza)

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 z późn. zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 art. 40 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się w całości uwagi dotyczącej zwiększenia wysokości zabudowy do 12 kondygnacji na terenie 1.3MW,U.

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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świetojańskiej, J. K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza).

Obowiązujący plan wymagał zmiany z powodów merytorycznych, w tym m.in:

- uaktualnienia zasad ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanych na terenach o symbolach 1.2U,UA,UO,KX i 1.3MW,U,

- skorygowania wskaźnika miejsc postojowych oraz ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej terenu 1.3MW,U,

- skorygowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu 1.3MW,U w zakresie treści § 32 ust. 14 pkt 4 obowiązującego planu (nakazującego zagospodarowanie terenu w ramach maksymalnie trzech inwestycji).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świetojańskiej, J. K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/321/16 Rady Miasta Białystok z dnia 25 kwietnia 2016 r.

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej (ustalenia zawierające elementy określone w art. 15 ustawy (niezbędne do przeprowadzenia zmiany) oraz graficznej - w formie załącznika Nr 1 - rysunku zmiany planu, sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (zgodnie z art. 16 ustawy).

W projekcie zmiany planu utrzymano przeznaczenie obszaru pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną oraz wysokość i parametry kształtowania zabudowy. Doprecyzowano granice lokalizacji dominant przestrzennych. Ustalono obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych.

Na etapie procedury planistycznej Miejski Konserwator Zabytków poinformował, że na terenie objętym zmianą planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, zabytki archeologiczne oraz zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Dlatego też zweryfikowano zapisy dotyczące powyższych budynków.

Obszar objęty projektem zmiany planu w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” opracowanej w październiku 2014 r., określono jako objęty ustaleniami obowiązującego planu, wymagającego zmiany ze względów merytorycznych (złożone wnioski). Opracowanie zmiany planu na ten obszar zostało uznane za zasadne i jest zgodne z ww. analizą. Projekt uchwały w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku, i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białegostoku został przedstawiony na LXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 października 2014 r. Radni uchwały nie podjęli.

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., NrXLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., NrXLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., NRXXXI/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., obszar objęty projektem zmiany planu został oznaczony jako:

- tereny do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień,
- tereny niezabudowane - do utrzymania i przekształceń,
- obszar szczególnej polityki w celu ukształtowania śródmieści o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych (studia, konkursy).

Część obszaru objętego projektem zmiany planu w Studium oznaczono symbolem 2.10 - „Obszar częściowych

przekształceń zabudowy i zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem wymiany zabudowy substandardowej. Obowiązek kształtowania przestrzeni publicznych i ustalenia precyzyjnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przyległych". Analizowany obszar znajduje się w strefie strukturalnej - nr 2. Funkcje podstawowe na tym terenie to: mieszkalnictwo, usługi, handel oraz produkcja, przetwórstwo i rzemiosło, funkcje wykluczone na tym terenie to przemysł uciążliwy.

Rozwiązania palniste nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”.

Projekt przedmiotowej zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa, w tym m. in.: składanie wniosków i uwag do projektu zmiany planu, udział w dyskusjach publicznych.

W projekcie zmiany planu w niezbędnym zakresie ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając interes prywatny i publiczny. Do projektu zmiany planu wpłynęło 5 wniosków. Zarządzeniem Nr 456/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 11 kwietnia 2017 r. uwzględniono w całości 1 wniosek, nieuwzględniono w części 2 wniosków oraz nieuwzględniono w całości 2 wniosków.

Projekt zmiany planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu, po raz pierwszy w dniach 12.09.-02.10.2017 r. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 16.10.2017 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1289/17 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 6 listopada 2017 r. Uwzględniono w całości 1 uwagę, nieuwzględniono w całości 1 uwagę.

W wyniku uwzględnienia uwagi, projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie powtórzono uzgodnienia. Ponownie, w zakresie wprowadzonych zmian, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.02-14.03.2018 r. W przewidzianym ustawowo terminie uwag do zmienionego projektu nie wniesiono.

Ostatecznie, po dwukrotnym wyłożeniu projektu zmiany planu, nie uwzględniono w całości 1 uwagi dotyczącej zwiększenia wysokości zabudowy do 12 kondygnacji.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwagi:

Opracowując zmianę planu przyjęto zasadę utrzymania zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej, w tym pierzejowego kształtowania zabudowy wzdłuż ulicy Sienkiewicza oraz zachowania skali istniejącej zabudowy, która kształtuje się na poziomie od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych. W planie obowiązującym wyznaczone zostały dwie lokalizacje dominanty o wysokości do 8 kondygnacji - pierwsza u zbiegu ulic Sienkiewicza i Starobojarskiej, druga w rejonie skrzyżowania ul. Sienkiewicza i Złotej.

Teren objęty opracowaniem zagospodarowany jest w znacznej części zabudową mieszkaniową wielorodzinną o niewielkiej intensywności. Wysokość zabudowy na tym obszarze generalnie nie przekracza 5 kondygnacji nadziemnych, z wyjątkiem budynku przy ul. H. Sienkiewicza 82 (8 kondygnacji nadziemnych). Obudowa ulicy Sienkiewicza ma uporządkowany, pierzejowy charakter o ujednoczonej wysokości. Z tego względu, uzupełnienie zabudowy powinno polegać na wkomponowaniu nowej zabudowy i eliminowaniu ewentualnych konfliktów przestrzennych. Zaproponowana w uwadze wysokość projektowanych budynków pokazuje na brak kontynuacji charakteru i skali istniejącej zabudowy, a także poszanowania istniejącego sąsiedztwa i obiektów zabytkowych zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu. Zwiększenie wysokości do 12 kondygnacji nadziemnych na terenie 1.3MW,U, zgodnie z treścią uwagi, może spowodować powstanie budynku znacznie przewyższającego budynki istniejące w sąsiedztwie i przyczynić się do kształtowania dysproporcji wysokości zabudowy. Punktem odniesienia dla nowej zabudowy nie mogą być budynki lokalizowane w głębi osiedla, na dużych powierzchniowo działkach, które stanowią zamknięty zespół o ujednoczonej formie, dodatkowo wyróżniający się wysokością.

Dlatego też przystępując do opracowania zmiany planu wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu, w tym niewielkie powierzchniowo działki, oraz rozdrobnienie własnościowe terenu i uznano, że ustalenia planu obowiązującego dotyczące kształtowania wysokości zabudowy, dopuszczające zwiększenie wysokości budynków do 8 kondygnacji jedynie w formie dominant w narożnikach ulic są właściwe.

Zakres prac i rozwiązań planistycznych określony w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia niniejszej zmiany planu nie zakładał weryfikacji wysokości zabudowy. Wprowadzenie zmian w szerszym zakresie niż określone w uchwale intencyjnej mogłoby stanowić naruszenie zasad sporządzania przedmiotowej zmiany. Dlatego też zmiana wysokości zabudowy na terenie 1.3MW,U nie została uwzględniona.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia projektu zmiany planu, określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) oraz uzyskaniem niezbędnych opinii i uzgodnień nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J. K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) Gmina nie poniesie skutków finansowych. Nie zachodzi potrzeba wykupu jakichkolwiek terenów i zwiększenia nakładów na infrastrukturę techniczną należącą do zadań własnych gminy

Lista nieuwzględnionych uwag:

Nieuwzględniono w całości uwagi dotyczącej zwiększenia wysokości zabudowy do 12 kondygnacji na terenie 1.3MW,U.