

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku
(w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza) - etap I**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.²⁾) uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza) - etap I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza), uchwalonego uchwałą Nr LVI/724/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 135 z 15 czerwca 2010 r., poz.1800), zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale.

3. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 12,03 ha, zawarty w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący dane przestrzenne 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 LVI/724/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r.

§ 2. W uchwale Nr XLVI/724/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 5 w ust. 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8, 9 i 10 w brzmieniu:

„8) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

9) ZP - tereny zieleni urządzonej;

10) WP - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.”;

2) w § 5 w ust. 2 skreśla się wyrażenie „, z wyłączeniem terenu 7MU”;

3) po § 6 dodaje się § 6a w brzmieniu:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 poz. 1378.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11.

„§ 6a. Na terenach oznaczonych symbolami 7.1MU, 7.2MU, 7.3MU i 8ZP,WS i 9ZP ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych 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, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.”;

4) w § 9 w ust. 1 po wyrazie „§ 35” kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrażenie „§ 35a i § 35b.”;

5) w § 10 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne i droga wewnętrzna;
- 2) tereny oznaczone symbolami 8ZP,WS i 9ZP.”;

6) w § 10 w ust. 2 po wyrazie „ust. 1” dodaje się wyraz „pkt 1”;

7) w § 10 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 - zgodnie z § 35a i § 35b.”;

8) § 13 otrzymuje brzmienie:

„§ 13. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów, których wysokość przekracza rzędną 196 m n.p.m.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 7.1MU, 7.2MU, 7.3MU i 8ZP,WS i 9ZP zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.”;

9) w § 17 w ust. 1 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) droga wewnętrzna 5KDW.”;

10) w § 18 w ust. 1 wyrażenie „ulic (dróg publicznych)” zastępuje się wyrażeniem „dróg publicznych i drogi wewnętrznej”;

11) w § 18 w ust. 1 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) 5KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 21,0 m (zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu).”;

12) w § 19 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:

- a) komunalna - 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- b) inna niż wymieniona w lit. a - 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym 20 % miejsc postojowych należy zrealizować w formie ogólnodostępnej.”;

13) § 35 otrzymuje brzmienie:

„§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 7.1MU, 7.2MU i 7.3MU przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej z zakresu użyteczności publicznej, jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej, w formie wbudowanej, dobudowanej lub jako samodzielny budynek wolno stojący, w tym np. przedszkole, żłobek, obiekty kultury, administracji, handlu itp.

4. Na terenie 7.3MU występują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami § 16.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

- 2) lokalizacji garaży wolno stojących o ilości miejsc garażowych mniejszej niż 10;
- 3) wznoszenia ogrodzeń, ograniczających możliwość korzystania z ogólnodostępnych ciągów pieszych i zieleni rekreacyjnej.

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksimum 40% terenu inwestycji;
- 2) teren biologicznie czynny - minimum 25% terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – maksimum 14 m i cztery kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem lokalnych dominant do 23 m i siedmiu kondygnacji nadziemnych na powierzchni nieprzekraczającej 25% powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) mieszkaniowej na obszarze wyznaczonym linią wydzielenia wewnętrznego oraz literami ABCDEFGHIJKLMNOP – maksimum 14 m i cztery kondygnacje nadziemne,
 - c) usługowej – maksimum 12 m i dwie kondygnacje nadziemne,
 - d) garaży wolnostojących – maksimum 17 m i cztery kondygnacje nadziemne;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) mieszkaniowej - od 0 do 3,0,
 - b) usługowej - od 0 do 2,0,
 - c) garaży wolnostojących - od 0 do 2,6;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) obsługa komunikacyjna – od ul. Bema, ul. Depowej, ulicy dojazdowej 4KD-D i drogi wewnętrznej 5KDW;
- 7) lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 19.

7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania istniejącego szpaleru drzew iglastych, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu:

- 1) nakazuje się utrzymanie terenu biologicznie czynnego o promieniu minimum 2,50 m wokół pnia drzewa lub w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie cięć pielęgnacyjnych i zabiegów gospodarczych,
 - b) wycinkę drzew istniejących wyłącznie ze względu na konieczność realizacji niezbędnych rozwiązań infrastruktury technicznej i drogowej, względy sanitarne oraz zagrożenie ludzi i mienia.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.”;

14) po § 35 dodaje się § 35a i § 35b w brzmieniu:

„§ 35a. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8ZP,WS przeznacza się pod zielenią urządzonej oraz wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ochronie podlega istniejący staw wraz z biologiczną obudową brzegów;
- 2) dopuszcza się następujące formy zagospodarowania:

- a) przebudowę istniejącego drzewostanu i struktury szaty roślinnej oraz prowadzenie cięć pielęgnacyjnych i zabiegów gospodarczych,
- b) lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- c) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury (np. miejsca zorganizowanego wypoczynku z urządzeniami sportowymi, ławki kosze na odpadki, elementy oświetleniowe itp.),
- d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej, związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) lokalizacji budowli takich jak maszty i wieże telefonii,
- c) lokalizacji nośników reklamowych, z wyjątkiem elementów SIMB,
- d) prowadzenia prac ziemnych niszczących pokrywą glebową i roślinność oraz ukształtowanie terenu, z wyjątkiem określonych w pkt 2.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 35b. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9ZP przeznacza się pod zieleń urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi obszar wspomagający utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełni funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 występują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami § 16.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ochronie podlega istniejąca strzelnica ziemna;

2) dopuszcza się następujące formy zagospodarowania:

- a) przebudowę istniejącego drzewostanu i struktury szaty roślinnej oraz prowadzenie cięć pielęgnacyjnych i zabiegów gospodarczych,
- b) lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- c) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury (np. place, miejsca zorganizowanego wypoczynku z urządzeniami sportowymi, ławki kosze na odpadki, elementy oświetleniowe itp.),
- d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej, związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) lokalizacji budowli takich jak maszty i wieże telefonii,
- c) lokalizacji nośników reklamowych, z wyjątkiem elementów SIMB,
- d) prowadzenia prac ziemnych niszczących pokrywą glebową i roślinność oraz ukształtowanie terenu, z wyjątkiem określonych w pkt 2.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.”.

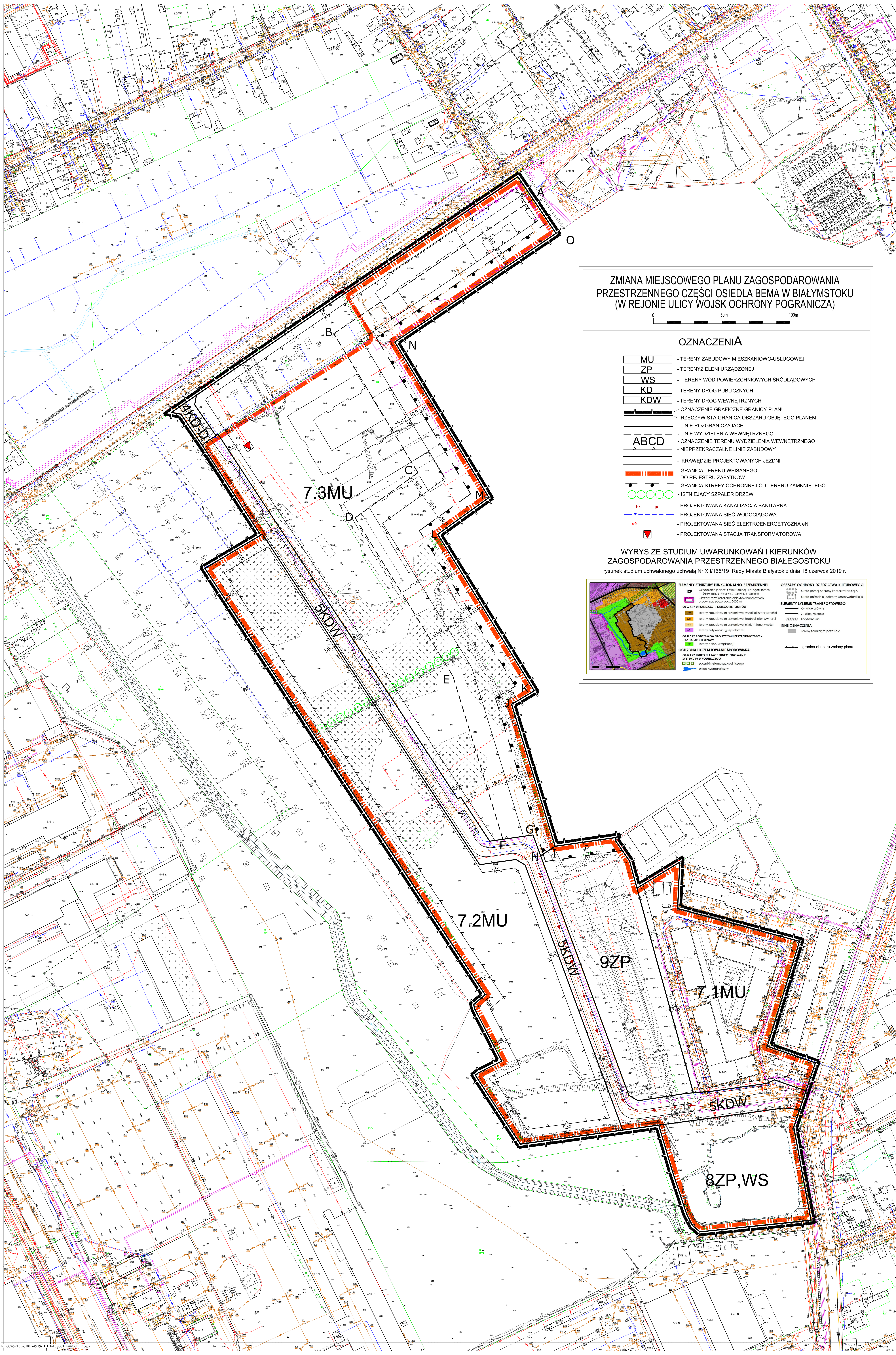
§ 3. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVI/724/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza), wprowadza się zmianę zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

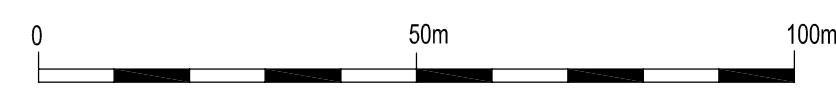
§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OSIEDLA BEMA W BIAŁYMSTOKU (W REJONIE ULICY WOJSK OCHRONY POGRANICZA)

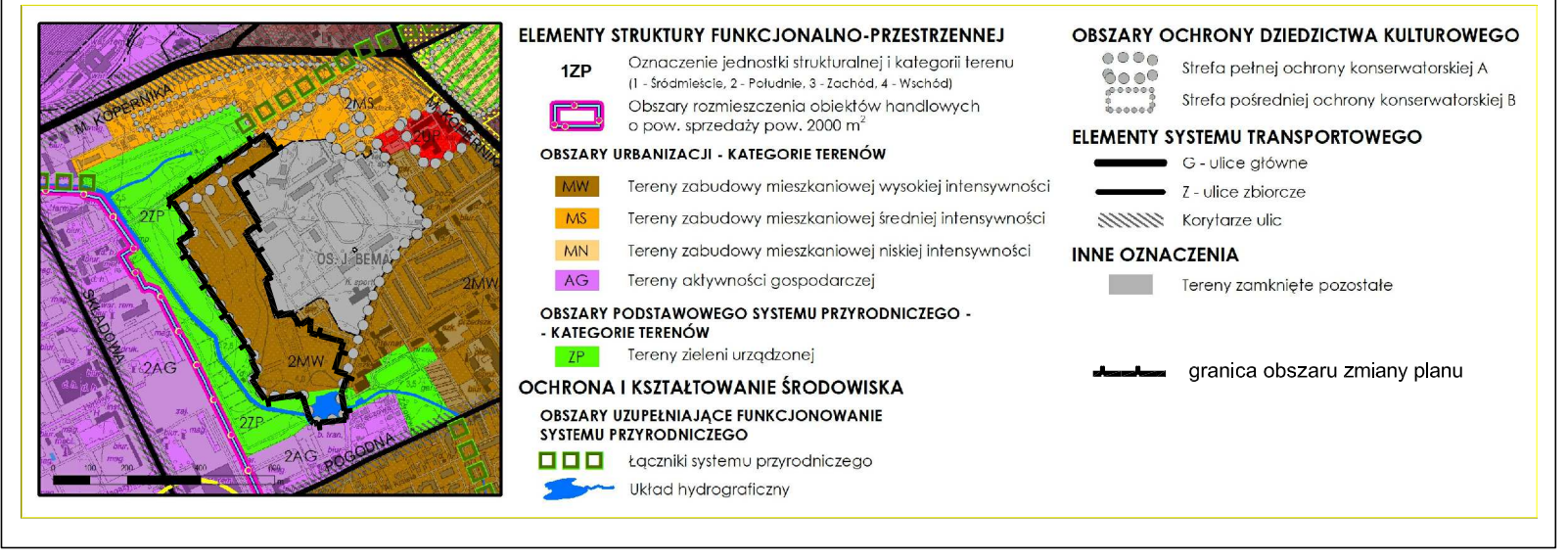


OZNACZENIA

- | | |
|--|--|
| | - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ |
| | - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ |
| | - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH |
| | - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH |
| | - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH |
| | - OZNACZENIE GRAFICZNE GRANICY PLANU |
| | - RZECZYWISTA GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | - LINIE ROZGRANICZAJĄCE |
| | - LINIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO |
| | - OZNACZENIE TERENU WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO |
| | - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |
| | - KRĄWIEDZIE PROJEKTOWANYCH JEZDNI |
| | - GRANICA TERENU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW |
| | - GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD TERENU ZAMKNIĘTEGO |
| | - ISTNIEJĄCY SZPALER DRZEW |
| | - PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA |
| | - PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA |
| | - PROJEKTOWANA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA eN |
| | - PROJEKTOWANA STACJA TRANSFORMATOROWA |

WRYIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁEGOSTOKU

rysunek studium uchwałonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.



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 2020 r. poz. 713 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku (w rejonie ulicy Wojsk Ochrony Pogranicza) - etap I przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXI/342/20 Rady Miasta Białystok z dnia 27 lutego 2020 r.

Przystąpienie do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasadne było m. in. ze względu na konieczność:

- wprowadzenia korekty wskaźników urządzania miejsc postojowych,
- niezbędnej korekty ustaleń w dostosowaniu do obecnie obowiązujących przepisów,
- zabezpieczenia terenów pod inwestycje celu publicznego.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia powyższych zmian w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w obowiązującym planie oznaczonym symbolem 7MU) do opracowania w I etapie wyodrębniono obszar zawierający przedmiotowy teren 7MU i drogę dojazdową 4KD-D.

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

Zgodnie z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” zmiana przedmiotowego planu została ujęta do opracowania w pierwszym etapie. Opracowanie przedmiotowego projektu zmiany planu jest zatem zgodne 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.

Podstawowymi ustaleniami projektu zmiany planu są:

- lokalizacja drogi wewnętrznej łączącej ul. Bema z ul. Depową i obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z wprowadzeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi,
- wydzielenie terenów zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych (8ZP, WS) oraz zieleni urządzonej (9ZP),
- korekta wskaźników urządzania miejsc postojowych, w tym dostosowanie wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do ustaleń studium i wprowadzenie wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej komunalnej,
- korekta i uzupełnienie wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym korekta maksymalnej powierzchni zabudowy, wprowadzenie wskaźnika intensywności zabudowy i uzupełnienie wysokości zabudowy o wartość w metrach.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku uchwalonym uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta w obszarze wewnętrznym – miejskim. W ramach przedmiotowego obszaru wyróżnia się następujące kategorie terenów:

- 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności,
- 2ZP – tereny zieleni urządzonej.

W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (MW) do funkcji podstawowych zalicza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach MW zalicza się zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych, służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowę z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikację, infrastrukturę techniczną. W ramach terenów zieleni urządzonej (ZP) do funkcji podstawowych zalicza się

ogólnodostępne tereny zieleni, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe i zieleń towarzyszącą zabudowie. Do funkcji uzupełniających lokalizowanych na terenach ZP zalicza się obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikację, infrastrukturę techniczną oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

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

W opracowaniu projektu 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 potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Do projektu zmiany planu wpłynęło 18 wniosków, z których 6 zostało uwzględnionych.