

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - 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.<sup>1)</sup>) 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.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z 18 czerwca 2019 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I uchwalonego uchwałą Nr XXVI/417/16 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 4259), zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu.

3. Zmiana planu obejmuje teren o powierzchni ok. 0,005 ha położony u zbiegu ulic: Kijowskiej i Młynowej w Białymstoku, 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 zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu;
- 3) załącznik Nr 3 - zawierający dane przestrzenne tworzone dla zmiany planu.

5. Zmiana planu nie wpływa na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określonych w załączniku Nr 3 do uchwały Nr XXVI/417/16 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I.

**§ 2.** W uchwale Nr XXVI/417/16 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I wprowadza się następującą zmianę - § 53 otrzymuje brzmienie:

„§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.6U,MW przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną.

2. Lokalizację funkcji mieszkaniowej ustala się na drugiej i wyższych kondygnacjach nadziemnych.

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

4. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości wraz z gruntem obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – minimum 35%, maksimum 75%,

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378, 784 i 922.

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - od 0 do 4,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "B" - od 0 do 6,
- na pozostałym terenie - od 0 do 3,

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – nie określa się,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 5 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - maksimum do wysokości kalenicy istniejącego budynku zabytkowego przy ul. Kijowskiej 3,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "B" - maksimum 18 m,

e) dachy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "A" - jak w istniejącym budynku zabytkowym przy ul. Kijowskiej 3,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "B" - płaskie, wielospadowe,

f) miejsca postojowe:

- dla zabudowy o funkcji wyłącznie usługowej – w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika,
- dla nowej zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną (nie dotyczy budynku zabytkowego) – 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;

2) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych;

3) realizację podcieni o minimalnej głębokości 1,5 m od strony ul. Młynowej i ul. Kijowskiej;

4) kształtowanie nawierzchni utwardzonych z uwzględnieniem ciągów pieszych oraz przyległych przestrzeni publicznych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) rozbudowę budynków - z wyraźnym wyodrębnieniem nowo projektowanej części od budynku zabytkowego np. zastosowanym materiałem, w tym z wykorzystaniem przeszkleń;

2) realizację kondygnacji podziemnej;

3) realizację infrastruktury technicznej;

4) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

7. Projekt koncepcyjny zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, uwzględniający relacje z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30% (słownie: trzydzieści procent) .”.

**§ 3.** Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/417/16 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I 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**

## 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 2021 r. poz. 741 ze zmianami).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I przystąpiono na podstawie uchwały XXIX/457/20 Rady Miasta Białystok z dnia 28 września 2020 r.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Młynowej i Cieszyńskiej) - etap I uchwalonego uchwałą Nr XXVI/417/16 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2016 r.

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).

W opracowanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku nie stwierdzono potrzeby aktualizacji planu obejmującego przedmiotowy obszar. Jednakże we wnioskach zawartych w ww. dokumencie, wskazano na konieczność prowadzenia dalszych działań mających na celu m.in. sukcesywną weryfikację obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne. Przeprowadzona weryfikacja wykazała konieczność aktualizacji tego opracowania planistycznego. 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. ok. 0,005 ha położony u zbiegu ulic Kijowskiej i Młynowej, który stanowi własność Gminy Białystok.

Obszar objęty opracowaniem stanowi teren zurbanizowany, zabudowany budynkiem wpisanym do rejestru zabytków, dawniej o funkcji usługowej, obecnie pustostanem.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowej zmiany planu wynika przede wszystkim z konieczności umożliwienia realizacji przedsięwzięć niepublicznych na nieruchomości przy ul. Kijowskiej 3. W obowiązującym planie miejscowym w budynku przy ul. Kijowskiej 3, wpisanym do rejestru zabytków, planowano zlokalizowanie publicznej placówki muzealnej. Jednakże zmieniające się uwarunkowania wskazują na potrzebę realizacji przedsięwzięć należących do kategorii inwestycji niepublicznych.

### **W projekcie zmiany planu:**

- funkcję usługową uzupełniono o funkcje mieszkaniową wielorodzinną,
- umożliwiono realizację przedsięwzięcia należącego do kategorii inwestycji niepublicznych,
- ustalono parametry i wskaźniki zabudowy z uwzględnieniem aktualnych potrzeb oraz uwarunkowań, w tym z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- dopuszczono rozbudowę zabytku lub budowę nowego budynku na części niezbudowanej działek o nr geod. 522/1 i 522/2.

Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi:

- 1) ustalono kształtowanie nowej zabudowy jako dobudowy do bocznych ścian budynku położonego na działkach sąsiednich (ul. Młynowa 38) oraz kontynuację podcienia od strony ul. Młynowej i Kijowskiej,
- 2) dopuszczono nową zabudowę realizowaną w oparciu o współczesną kompozycję architektoniczną z zastosowaniem nowoczesnych rozwiązań pozwalających na czytelne wyróżnienie elementów współczesnych od zabytku.

Bez zmian pozostały przepisy i ustalenia ogólnego planu, zaś w zakresie terenu objętego zmianą utrzymano zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, z wyjątkiem wymogu zapewnienia, w granicach terenu inwestycji, miejsc postojowych dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

**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.

Do projektu zmiany planu wpłynęły wyłącznie wnioski niepodlegające formalnemu rozpatrzeniu, tj. od instytucji opiniujących i uzgadniających.

Zmiana planu została sporządzona z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, waząc 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.