

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta w Białymstoku
(rejon ul. Warszawskiej i Świętojańskiej)**

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ¹⁾) uchwała się co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta w Białymstoku (rejon ul. Warszawskiej i Świętojańskiej) 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. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta w Białymstoku (rejon ul. Warszawskiej i Świętojańskiej), zwaną dalej planem, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załącznik Nr 1).

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni około 5,3 ha położony pomiędzy ulicami Świętojańską, Warszawską, E. Orzeszkowej i J. K. Branickiego.

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 zmiany planu.

§ 3. W uchwale Nr XLIX/748/18 Rady Miasta Białystok z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta w Białymstoku (rejon ul. Warszawskiej i Świętojańskiej) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 6 w ust. 7 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się ust. 8 w brzmieniu:

„8. Na terenach o symbolach: 1.1U, 1.2U,MW, 2UO, 3U,MW oraz 4U,MW ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków 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 § 11 w ust. 2 symbol „1U” zastępuje się symbolem „1.1U”;

3) w § 14 w ust. 1 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) przy ul. Warszawskiej 64.”;

4) po § 15 dodaje się § 15a w brzmieniu:

„§ 15a. 1. Obejmuje się ochroną fragment zabytku (stanowiska) archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego orientacyjne granice oznaczono na rysunku planu - fragment stanowiska archeologicznego nr 16, obszar AZP 37-86/8, okres nowożytny XVIII-XX w.

¹⁾ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747

2. Wszelkie prace ziemne na obszarze występowania fragmentu zabytku (stanowiska) archeologicznego mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.”;

5) w § 23:

a) w ust. 1 w pkt 1 po wyrażeniu „przyległych do budynku)” dodaje się myślnik i wyrażenie „z zastrzeżeniem pkt 6;”;

b) w ust. 1 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia, na terenach o symbolach: 1.1U, 1.2U,MW, 2UO, 3U,MW, 4U,MW ustala się:

a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia.”;

6) § 36 otrzymuje brzmienie:

„§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U** **przeznacza się pod zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. 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 - maksimum 80 %,

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 4,0, maksimum 9,6,
- na pozostałej części terenu - minimum 0,5, maksimum 7,5,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum do rzędnej 166.50 m n.p.m,
- na pozostałej części terenu - maksimum do rzędnej 156.50 m n.p.m,

e) dachy - płaskie,

f) miejsca postojowe - zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych;

3) zmianę wystroju elewacji po każdorazowym przekroczeniu 35 m długości elewacji budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Branickiego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;

5. 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). ”;

7) po § 36 dodaje się § 36a w brzmieniu:

„§ 36a. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2U,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. 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 - maksimum 70 %,
- b) intensywność zabudowy - minimum 3,0 , maksimum 8,0,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10 %,
- d) wysokość budynków - maksimum 45 m,
- e) dachy - płaskie,
- f) miejsca postojowe - zgodnie z § 26 ust. 1;

2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych.

4. 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). ”;

8) w § 37 w ust. 5 w pkt 1:

a) litera a otrzymuje brzmienie:

„a) powierzchnia zabudowy - maksimum 40%, ”,

b) litera b otrzymuje brzmienie:

„b) intensywność zabudowy - minimum 0,6, maksimum 3,0.”,

c) litera d otrzymuje brzmienie:

„d) wysokość budynków - maksimum 18 m, ”;

9) § 38 otrzymuje brzmienie:

„§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3U,MW** i **4U,MW** **przeznacza się pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy- maksimum 70%,
- b) intensywność zabudowy :
 - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - minimum 4,0, maksimum 7,0,
 - na pozostałej części terenów - minimum 0,5, maksimum 5,0.
- c) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej - minimum 10 %,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - minimum 20 %,

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” - maksimum do rzędnej 154.50 m n.p.m,
- na pozostałej części terenów - maksimum do rzędnej 152.50 m n.p.m,

- e) dachy - płaskie lub dwuspadowe symetryczne,
 - f) miejsca postojowe - zgodnie z § 26 ust. 1;
- 2) obsługę komunikacyjną - od otaczających dróg publicznych oraz dojazdów wewnętrznych;
 - 3) zabudowę bezpośrednio wzdłuż ulicy Warszawskiej i Świętojańskiej - w formie pierzejowej;
 - 4) cofnięcie o minimum 1,5 m ostatniej kondygnacji nadziemnej wzdłuż ul. Warszawskiej w stosunku do linii zabudowy obowiązującej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budynków po granicy działek;
5. Dla terenów, o których 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).”

DZIAŁ II. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 4. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/748/18 Rady Miasta Białystok z dnia 23 kwietnia 2018 r. wprowadza się zmianę zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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 XLIX/748/18 Rady Miasta Białystok z dnia 23 kwietnia 2018 r.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta w Białymstoku (rejon ul. Warszawskiej i Świętojańskiej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/350/20 Rady Miasta Białystok z dnia 30 marca 2020 r.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Piasta w Białymstoku (rejon ul. Warszawskiej i Świętojańskiej) uchwalonego uchwałą Nr XLIX/748/18 Rady Miasta Białystok z dnia 23 kwietnia 2018 r.

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe 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. Po weryfikacji złożonych wniosków do ww. planu zagospodarowania przestrzennego, wskazano na możliwość 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. 5,3 ha położony pomiędzy ulicami Świętojańską, Warszawską, ul. E. Orzeszkowej i J.K. Branickiego.

Obszar objęty opracowaniem stanowi teren zurbanizowany, zabudowany budynkami usługowymi, w tym z zakresu oświaty oraz budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowej zmiany planu wynika przede wszystkim z konieczności korekty ustaleń dotyczących terenu oznaczonego symbolem 1U w kontekście planowanej rozbudowy siedziby Okręgowej Izby Lekarskiej oraz rozszerzenia zakresu usług na fragmencie terenu 2UO (usługi oświaty) od strony ul. Świętojańskiej w celu umożliwienia realizacji zabudowy w formie pierzejowej.

Uaktualnienia wymaga również wykaz budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków o budynek przy ul. Warszawskiej 64 oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu o symbolu 4U,MW, na którym ten budynek się znajduje. Korekty wymaga również linia rozgraniczająca ulicy Warszawskiej na wysokości działki o nr geodezyjnym 1118.

W projekcie zmiany planu:

- utrzymano przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną,
- ustalono parametry i wskaźniki zabudowy z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań,
- doprecyzowano ustalenia z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- zmieniono linię rozgraniczającą ulicy Warszawskiej na wysokości działki nr geodez. 1118.

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**. 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).

W studium tereny sąsiadujące z doliną rzeki Białej wzdłuż ulicy Branickiego wskazano jako tereny zieleni urządzonej - kształtowanie ich zagospodarowania w kierunku ochrony, utrzymania i tworzenia ciągłości przestrzennej terenów zieleni urządzonej, tworzących system przyrodniczy miasta oraz kształtowanie powiązań ciągów pieszych i rowerowych.

Wytyczne dotyczące kształtowania wysokości zabudowy oraz szczególne warunki i ograniczenia zawarto w Rozdziale 2 oraz na rysunku studium uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - wysokość zabudowy (rys. 5). Wysokość zabudowy na obszarze objętym projektem planu ustalono na 25 m oraz w rejonie skrzyżowania Branickiego i Orzeszkowej na maksimum 35 m.

Zgodnie z pkt 1.7.2. studium Kształtowanie sylwety miasta, w tym wysokości zabudowy, widoków i panoram za uzasadnione kompozycyjnie uznaje się lokalizowanie dominant wzdłuż ważnych węzłów komunikacyjnych.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie zmiany planu ustalono wysokość zabudowy ustalono na minimum 12 m maksimum 25 m od strony ul. Branickiego. Uwzględniając istniejące uwarunkowania (na skrzyżowaniach istniejąca wysokość zabudowy (od 35 m do 45 m) oraz przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne w rejonie skrzyżowania ul. Branickiego i Świętojańskiej ustalono wysokość na maksimum 35 m.

Przewidywane 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 zmiany planu sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko.

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

Do projektu zmiany planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych, wpłynęły jedynie 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających, które pozostawiono bez formalnego rozpatrzenia