

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat) uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r., poz. 207 z późn. zm.), zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz rysunku planu (załącznika Nr 1). 2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,4 ha, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Władysława Liniarskiego, Lipową, Grochową, K. Kalinowskiego oraz Placem Niezależnego Zrzeszenia Studentów.

2. 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. Zmiana planu nie wpływa na treść załącznika Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat) przedstawiającego północną i południową pierzeję ul. Lipowej, na którym określono propozycję kolorystyki elewacji oraz rozmieszczenie nośników reklamy, szyldów i neonów na budynkach.

4. Zmiana planu nie wpływa na sposób oraz zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określonych w załączniku Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat).

§ 3. W uchwale Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 6 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

¹⁾Dz.U. z 2023 r. poz. 572

²⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553

„2. Na terenach o symbolach: 3.1U,MW, 3.2UOS, 3.3KX, 3.4KPL,ZP, 4.1MW, 4.2MW, 4.3MW, 4.4UO, 4.5ZP i 4.6U ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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 § 7 w ust. 1 w pkt 2 w lit. b średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) w przypadku rozbudowy budynków istniejących na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – zastosowanie cegły elewacyjnej i materiałów imitujących cegłę, okładzin kamiennych o kolorystyce nawiązującej do kolorystyki istniejących budynków;”;

3) w § 7 w ust. 1 w pkt 3 w lit. b po wyrażeniu: „oraz dachach” dodaje się wyrażenie „– z zastrzeżeniem lit. e.”;

4) w § 7 w ust. 1 w pkt 3 w lit. d po wyrażeniu „balkonów i logii ” dodaje się wyrażenie „– *nie dotyczy realizacji nowej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 3.1U,MW, 3.2UOS, 4.4UO, 4.6U.*”;

5) w § 7 w ust. 1 w pkt 3 w lit. d kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. e w brzmieniu:

„e) na terenach o symbolach: 3.1U,MW, 3.2UOS, 3.3KX, 3.4KPL,ZP, 4.1MW, 4.2MW, 4.3MW, 4.4UO, 4.5ZP, 4.6U – lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na ścianach budynków od strony przestrzeni publicznych.”;

6) w § 11 w pkt 1 w lit. a po wyrażeniu „co najmniej 1 nowego nasadzenia za 1 wycięte drzewo” dodaje się wyrażenie „oraz terenów o symbolach: 3.1U,MW, 3.2UOS, 3.3KX, 3.4KPL,ZP, 4.1MW, 4.2MW, 4.3MW, 4.4UO, 4.5ZP i 4.6U.”;

7) w § 16 w ust. 1 w pkt 5 w lit. d kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) elewacja frontowa (południowa) i część elewacji wschodniej (na długości 8 m od krawędzi elewacji frontowej w kierunku północnym) kamienicy przy ul. Św. Mikołaja 8.”;

8) w § 16 w ust. 2 wyrażenie „budynków, o których” zastępuje się wyrażeniem „budynku, o którym”;

9) w § 16 w ust. 2 wyrażenie „1-4” zastępuje się wyrażeniem „3.”;

10) w § 16 ust. 2 pkt 2 lit a uchyla się;

11) w § 16 ust. 2 pkt 2 lit b wyrażenie „budynków” zastępuje się wyrażeniem „budynku.”;

12) w § 17 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) kamienica przy ul. Św. Mikołaja 4a;”;

13) w § 17 w ust. 1 w pkt 11 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 12 w brzmieniu:

„12) dom z 1869 r. przy ul. Lipowej 15A.”;

14) w § 17 w ust. 2 w pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) wysokości istniejących budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych – z wyjątkiem budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 10 i 11,”;

15) w § 17 w ust. 2 w pkt 3 uchyla się lit. c;

16) w § 17 w ust. 2 w pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nadbudowy budynków,”;

17) w § 18 w ust. 1 uchyla się pkt 5 i średnik w pkt 4 zastępuje się kropką;

18) w § 19 w ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) budynki położone w południowej pierzei ul. Lipowej (Nr: 25 i 27);”;

19) § 20 otrzymuje brzmienie:

„§ 20. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące nieczynne zabytkowe cmentarze, wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu:

- 1) cmentarz rzymsko-katolicki przy ul. Lipowej (teren o symbolu 3.1U,MW) – charakter rozplanowania cmentarza nieczytelny, zabudowany budynkami mieszkalnymi;
- 2) cmentarz unicki i prawosławny z XVIII w. przy cerkwi pw. Św. Mikołaja Cudotwórcy przy ul. Lipowej 15 (teren o symbolu 3.2UOS) – czytelny charakter rozplanowania (regularny ośmiobok), nagrobki nie występują; zachowane elementy: mur, studnia, zbiornik na wodę święconą, kiosk oraz drewniany krzyż;
- 3) fragment cmentarza żydowskiego stary tzw. rabinacki, ok. 1752-1890, ob. Park Centralny (teren o symbolu 4.2MW, droga wewnętrzna 20KDW oraz ul. K. Kalinowskiego (3KD-Z).

2. Obejmuje się ochroną fragment zabytku/ stanowiska archeologicznego, niewpisanego do rejestru zabytków, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Białystok – stanowisko nr 2, obszar AZP nr 37-86/2, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza XII-XIII w. i średniowiecza XV w., osada otwarta z okresu nowożytnego XVI-XIX w., miasto z okresu nowożytnego XVIII-XIX w., orientacyjną lokalizację oznaczono na rysunku planu.

3. Wszelkie prace ziemne na obszarze występującego stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 2, w tym nieczynnych zabytkowych cmentarzy, należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”;

20) w § 30 w pkt 1 po wyrażeniu „powyżej 15 pracowników” dodaje się wyrażenie „– z zastrzeżeniem pkt 4;”;

21) w § 30 w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia na terenach o symbolach: 3.1U,MW, 3.2UOS, 3.3KX, 3.4KPL,ZP, 4.1MW, 4.2MW, 4.3MW, 4.4UO, 4.5ZP, 4.6U ustala się:

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

- mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 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,

c) wykorzystanie istniejących stałych budowli ochronnych zlokalizowanych przy ul. Grochowej 1 i 11, Kalinowskiego 2, 2/1 i 4 oraz Lipowej 3/5 (poza granicami planu).”;

22) w § 34 w ust. 4 pkt 1 po wyrażeniu „na jedno mieszkanie” dodaje się wyrażenie „a w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 3.1U,MW, 4.1MW, 4.2MW, 4.3MW – 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;”;

23) w § 44 po wyrażeniu „nie przewiduje się wzrostu wartości z tego tytułu” dodaje się wyrażenie „– z zastrzeżeniem § 62 ust. 6, § 63 ust. 6, § 64 ust. 4, § 65 ust. 4, § 66 ust. 6, § 67 ust. 7, § 68 ust. 4 oraz § 69 ust. 7.”;

24) w § 62:

a) w ust. 5 w pkt 1 w lit. c tiret drugie po wyrażeniu: „nie wyżej niż do rzędnej 161,5 m n.p.m.” dodaje się wyrażenie „a na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B1” – na maksimum 20 m lecz nie wyżej niż do rzędnej 166,5 m n.p.m.,”;

b) w ust. 5 w pkt 1 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34**, przy czym dla nowej zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, „B1” i „C” – w granicach terenu (w tym w formie parkingów wielopoziomowych i podziemnych), według wskaźników zawartych w § 34 ust. 4,”;

c) w ust. 5 w pkt 1 po lit. e dodaje się lit. f w brzmieniu:

„f) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 0,8, maksimum 4,8,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 0,8, maksimum 5,0,
- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B1” i „C” – minimum 1,2, maksimum 6,6;”

d) w ust. 5 w pkt 2 w lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) funkcjonalne powiązanie i wkomponowanie zabytkowych elewacji budynku istniejącego przy ul. Św. Mikołaja 8 i projektowanie nowej zabudowy:

- o współczesnej formie architektonicznej z wkomponowaniem zabytkowych elewacji budynku istniejącego.
- z zastosowaniem w wykończeniu elewacji z zewnątrz współczesnych materiałów budowlanych, w tym m.in. z wykorzystaniem przeszkleń;”

e) w ust. 5 w pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania, rozbudowę, nadbudowę oraz rozbiórkę budynku przy ul. Św. Mikołaja 8 - z wyjątkiem elewacji budynku, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 6,”

f) w ust. 5 w pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) nadbudowy:

- budynków przy ul. Św. Mikołaja 6 i 12,
- budynków istniejących na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”,”

g) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. 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).”;

25) w § 63:

a) w ust. 4 wyrażenie „budynki ujęte pełną i częściową ochroną,” zastępuje się wyrażeniem „budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,”

b) w ust. 5 w pkt 1 w lit. a wyrażenie „maksimum 60 %” zastępuje się wyrażeniem: „maksimum 70 %,”

c) w ust. 5 w pkt 1 w lit. e wyrażenie „dopuszcza się bilansować na terenie 3.3KX;” zastępuje się wyrażeniem: „- zgodnie z § 34 ust. 1,”

d) w ust. 5 w pkt 1 po lit. e dodaje się lit. f w brzmieniu:

„f) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 2,0, maksimum 4,5,
- na pozostałej części terenu – minimum 0,4, maksimum 3,8;”

e) ust. 5 w pkt 2 w lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) obsługę komunikacyjną terenu – od otaczających dróg publicznych i terenu o symbolu 3.3KX,”

f) w ust. 5 w pkt 2 w lit. c tiret trzecie otrzymuje brzmienie:

„- o kolorystyce stonowanej, zharmonizowanej z kolorystyką budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;”

g) uchyla się tiret czwarte,

h) w ust. 5 w pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) rozbudowę istniejących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków – z wyraźnym wyodrębnieniem nowo projektowanej części od budynku zabytkowego np. zastosowanym materiałem, w tym z wykorzystaniem przeszkleń,”

i) po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. 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).”;

26) w § 64 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„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 – 0 % (słownie: zero procent).”;

27) w § 65:

a) ust. 3 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) obsługę komunikacyjną terenu – od otaczających dróg publicznych *i terenu 3.3KX*,”;

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„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 – 0 % (słownie: zero procent).”;

28) w § 66 w ust. 5:

a) w pkt 1 w lit. c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d i e w brzmieniu:

„d) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 2,0, maksimum 3,3,
e) wysokość zabudowy - maksimum 16,5 m;”;

b) w pkt 2 w lit. a skreśla się wyrażenie „- z wyjątkiem ul. K. Kalinowskiego”;

29) w § 66 po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. 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).”;

30) w § 67:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony **pod lokalizację inwestycji celu publicznego.**”;

b) w ust. 6 w pkt 1 w lit. d średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. e i f w brzmieniu:

„e) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,5, maksimum 1,8,
f) wysokość zabudowy - maksimum 8 m;”;

c) po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. 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).”;

31) w § 68 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„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 – 0 % (słownie: zero procent).”;

32) w § 69:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, **jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję mieszkaniową w istniejących budynkach na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.**”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Część terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „A”, może być przeznaczona pod lokalizację inwestycji celu publicznego.”,

c) w ust. 6 w pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – minimum 30 %, maksimum 65 %,”,

d) w ust. 6 w pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) wysokość zabudowy – minimum nie określa się, maksimum 17 m, z zastrzeżeniem **pkt 3 lit. b**, przy czym w przypadku rozbudowy budynków istniejących na wydzieleniu „B” wysokość w kalenicy nie wyżej niż w budynku istniejącym,”

e) w ust. 6 w pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) dachy:

- płaskie,

- w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

- w przypadku rozbudowy budynków istniejących na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – w części frontowej budynku geometria dachu taka, jak w budynku istniejącym, w głębi terenu dopuszcza się dach płaski,”

f) w ust. 6 w pkt 1 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) miejsca postojowe – **zgodnie z ustaleniami § 34** oraz na własnym terenie, przy czym dla nowej zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – **zgodnie z § 34 ust. 1,**”

g) w ust. 6 w pkt 1 po lit. e dodaje się lit. f w brzmieniu:

„f) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – minimum 1,2, maksimum 3,0,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” – minimum 1,5, maksimum 4,2;”

h) w ust. 6 w pkt 3 w lit. b wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„b) przebudowę, remont, zmianę sposobu użytkowania budynku położonego na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, jego powiązanie z nową zabudową oraz rozbudowę: ”

i) po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. 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).”

§ 4. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r., wprowadza się zmianę zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVI/413/20 Rady Miasta Białystok z dnia 22 czerwca 2020 r.

Obszar opracowania jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat) uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 10 stycznia 2013 r. poz. 207).

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.

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. 5,4 ha, ograniczony ulicami: Władysława Liniarskiego, Lipową, Grochową, K. Kalinowskiego oraz Placem Niezależnego Zrzeszenia Studentów.

Potrzeba sporządzenia zmiany planu wynikała przede wszystkim z konieczności korekty ustaleń dotyczących terenów oznaczonych symbolami 4.6U i 4.5ZP m.in. w kontekście planowanej rozbudowy istniejącego budynku Centrum Kultury Prawosławnej przy ul. Świętego Mikołaja.

W związku z wykreśleniem budynku położonego przy ul. Św. Mikołaja 8 z ewidencji zabytków i wpisem do rejestru zabytków jedynie jego części, zapisy obowiązującego planu dotyczące zasad ochrony i wkomponowania tego budynku w nową zabudowę straciły aktualność i wymagały weryfikacji.

W projekcie zmiany planu utrzymano przeznaczenie terenów – pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną.

W projekcie zmiany planu ponownie przeanalizowano zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 3.1U,MW w kontekście podlegającej ochronie konserwatorskiej części budynku przy ul. Św. Mikołaja 8. Na etapie uchwalania obowiązującego planu (w 2012 roku) budynek przy ul. Św. Mikołaja 8 był ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Po wejściu w życie planu budynek ten został wpisany do rejestru zabytków. Aktualnie w rejestrze zabytków znajduje się jedynie elewacja frontowa (południowa) i część elewacji wschodniej (na długości 8 m od krawędzi elewacji frontowej w kierunku północnym). Ustalenia zmiany planu dopuszczają, poprzez odpowiednie ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wypełnienie nową zabudową kubatury wyznaczonej zabytkową elewacją. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz wskaźniki i parametry zabudowy określone w planie obowiązującym zostały skorygowane w wyniku uwzględnienia uwag oraz uzupełnione o wskaźnik intensywności zabudowy.

W projekcie zmiany planu uaktualniono również zapisy dotyczące budynków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także zapisy dotyczące nieczynnych zabytkowych cmentarzy: rzymsko-katolickiego, unickiego i prawosławnego oraz żydowskiego starego tzw. rabinackiego, wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W projekcie dokumentu dodatkowo objęto ochroną położony w granicach zmiany planu fragment zabytku/ stanowiska archeologicznego, niewpisanego do rejestru zabytków, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Białystok – stanowisko nr 2, obszar AZP nr 37-86/2, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza XII-XIII w. i średniowiecza XV w., osada otwarta z okresu nowożytnego XVI-XIX w., miasto z okresu nowożytnego XVIII-XIX w. Orientacyjną lokalizację stanowiska oznaczono na rysunku zmiany planu.

Na projekcie rysunku zmiany planu skorygowano także sposób wyznaczenia linii zabudowy na terenach 3.1U,MW, 3.2UOS i 4.6U.

Projekt zmiany planu uwzględnia przyjętą dla tego osiedla (w planie obowiązującym na tym obszarze) zasadę kontynuacji i uzupełnienia uporządkowanego układu urbanistycznego centrum śródmiejskiego. Zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej, w tym na terenach 3.4KPL,ZP i 4.5ZP oraz na częściach terenów 4.1MW i 4.3MW wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”, zasady ochrony wartościowego drzewostanu oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych określone w obowiązującym planie zostały utrzymane, przy czym biorąc pod uwagę aktualne przepisy prawa w odniesieniu do terenów objętych zmianą planu zrezygnowano z zapisu nakazującego wykonanie co najmniej 1 nowego nasadzenia za 1 wycięte drzewo. Zweryfikowano również drzewa wartościowe wskazane w obowiązującym planie do zachowania.

Określono wskaźniki lokalizacji miejsc postojowych na terenach 3.1U,MW, 4.1MW, 4.2MW, 4.3MW jako 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie. Na pozostałych terenach przedmiotowy wskaźnik oraz zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru nie uległy zmianie w stosunku do ustaleń planu obowiązującego, przy czym w projekcie zmiany planu w odniesieniu do wybranych terenów jedynie doprecyzowano sposób realizacji miejsc postojowych.

Uwzględniając aktualne przepisy prawa, w odniesieniu do obszaru objętego zmianą planu dodano ustalenie dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność. W zakresie objętym projektem zmiany planu ustalenia obowiązującego planu zostały uzupełnione o wskaźnik intensywności zabudowy, uaktualniono ustalenia z zakresu obrony cywilnej.

Dla terenów przeznaczonych w projekcie zmiany planu pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent). Dla dróg publicznych i wewnętrznych oraz dla terenów przeznaczonych pod parking ogólnodostępny (teren 3.3KX) i plac z zielenią (3.4KPL,ZP) – gminnych przestrzeni publicznych, stawkę procentową ustalono w wysokości 0 % (słownie zero procent), ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.

Pozostałe zmiany (korekty zapisów planistycznych) miały charakter redakcyjny i porządkujący.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białegostok 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).

Część obszaru wskazanego do objęcia zmianą planu wskazano dodatkowo jako **podstawową przestrzeń publiczną**.

W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy dążyć do:

- 1) wzmocnienia roli istniejących oraz tworzenia nowych placów, ulic, skwerów i parków, umożliwiających kontakty społeczne oraz uczestnictwo w wydarzeniach oficjalnych, kulturalnych i komercyjnych;
- 2) podkreślenia miejsc kompozycyjnie ważnych przez sytuowanie dominant, akcentów architektonicznych i plastycznych, lokalnych „znaków szczególnych” oraz obiektów małej architektury;
- 3) budowania powiązań kompozycyjnych przestrzeni publicznych z ważnymi obiektami, ośrodkami usługowymi i miejscami integracji społecznej, w tym indywidualne aranżowanie stref wejściowych do obiektów użyteczności publicznej;
- 4) tworzenia wzajemnych powiązań przestrzeni publicznych;
- 5) budowania ich kompozycji w oparciu o:
 - a) zróżnicowanie szerokości ulic i ciągów pieszych,
 - b) stosowanie placów, skwerów, poszerzeń ulic i innych elementów wyróżniających miejsce w układzie przestrzennym,
 - c) lokalizowane obiekty użyteczności publicznej o wysokich walorach estetycznych,
 - d) osie widokowe lub panoramy.

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

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.

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 pracach planistycznych, w tym m.in.: składanie wniosków oraz udział w dyskusjach publicznych. W projekcie zmiany planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt wraz z prognozą został poddany 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Do projektu zmiany planu wpłynęło 15 wniosków. Zarządzeniem Nr 231/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 10 marca 2022 r. uwzględniono 7 wniosków, nie uwzględniono 8 wniosków.

Uwzględniono wnioski dotyczące rozbudowy budynku Centrum Kultury Prawosławnej położonej na terenie oznaczonym symbolem 4.6U oraz utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu 3.2UOS obecnie kościół prawosławny Pw. Św Mikołaja Cudotwórcy z możliwością rozbudowy istniejących budynków na przedmiotowym terenie. Ponadto dopuszczono rozbudowę istniejącego budynku położonego przy ul. Św Mikołaja 8, którego elewacja frontowa wpisana jest do rejestru zabytków.

Nie uwzględniono wniosków dotyczących znacznego zwiększenia wysokości zabudowy na terenach 3.2UO oraz 3.1U,MW. Ponadto nie uwzględniono zmniejszenia powierzchni zabudowy na terenie z 80 % na 70 % na terenie 3.1.U,MW

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 maja do 02 czerwca 2022 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 17 czerwca br.) wniesiono 7 uwag, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 646/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 04 lipca

2022 r. Uwagi dotyczyły zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” oraz zasad kształtowania zabudowy na częściach terenu 3.1U,MW wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” i „C”.

Po upływie terminu składania uwag wpłynęły dodatkowe uwagi dotyczące części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” oraz uwagi dotyczące terenu 3.1U,MW. W wyniku uwzględnienia powyższych uwag konieczna była zmiana powyższego zarządzenia Nr 646/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 04 lipca 2022 r. zarządzeniem Nr 147/23 z dnia 09 lutego 2023 r. W wyniku uwzględnienia uwag, projekt dokumentu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia oraz wyłożenie do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie do dnia 10 maja 2023 r. wniesiono uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 501/23 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 5 czerwca. W wyniku uwzględnienia uwag projekt dokumentu został odpowiednio zmieniony

Ostatecznie w wyniku rozpatrzenia uwag w projekcie tekstu dokumentu wprowadzono zmiany dotyczące:

- umożliwienia nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i remontu istniejącego budynku przy ul. Św. Mikołaja 8,
- ustalenia na części terenu 3.1U,MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B1” wysokości zabudowy – maksimum do rzędnej 166,5 m n.p.m. oraz intensywności zabudowy: maksimum 6,6,
- zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” z 50 % na 65 % działki budowlanej,
- korekty wysokości zabudowy na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z maksimum 16 m na maksimum 17 m, zgodnie ze stanem faktycznym,
- ustalenia dotyczącego formy dachu w przypadku rozbudowy istniejących budynków na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”,
- ustalenia dotyczącego materiału wykończenia elewacji budynków na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”,
- wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”,
- wprowadzenia zakazu lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na ścianach budynków od strony przestrzeni publicznych (dotyczy terenów objętych projektem zmiany planu),
- zmieniono wskaźnik miejsc postojowych na terenach 3.1U,MW, 41MW, 4.2MW, 4.3MW z 1 miejsca na 1 mieszkanie na 0,8 miejsca na 1 mieszkanie.

Na projekcie rysunku dokumentu wprowadzono zmiany dotyczące:

- usunięcia fragmentu nieprzekraczalnej linii zabudowy na odcinku a-c ustalonej na części terenu 3.1U,MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” i usunięciu oznaczeń a-b-c dotyczących tej linii,
- wyznaczenia na części terenu 3.1U,MW linii wydzielenia wewnętrznego „B1”,
- sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.

Do projektu zmiany ww. planu wpłynął wniosek Urzędu Lotnictwa Cywilnego dotyczący uwzględnienia powyższych ograniczeń wynikających z sąsiedztwa lotniska również w sporządzanym projekcie.

Urząd Lotnictwa Cywilnego jest jednym z organów uzgadniających projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 17 pkt 6 lit b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ponadto należy zauważyć, że średni poziom terenu na nieruchomości, której dotyczy uwaga, wynosi 146,0 m n.p.m., a zawarte w § 26 planu ograniczenie wysokości zabudowy oraz urządzeń budowlanych i instalacji do rzędnej 196 m n. p. m. nie stoi w sprzeczności z maksymalną wysokością zabudowy określoną dla terenu 4.6U.