

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2020 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 9 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293¹⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 471 i 782

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art 9 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) zwanej dalej ustawą.

Przedmiotowa zmiana studium dotyczyć będzie:

- określenia nowych lokalizacji cmentarzy (w tym w sąsiedztwie lotniska Krywlany),
- zmiany kierunku przeznaczenia niektórych terenów aktywności gospodarczej (AG) pod zabudowę mieszkaniową (MW).

W związku z rozbudową lotniska Krywlany prowadzenie w jego rejonie typowej gospodarki leśnej będzie ograniczone. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska – zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych powoduje konieczność wycinki drzew na sąsiednich działkach, stanowiących własność Skarbu Państwa oraz Gminy Białystok.

Planuje się przeanalizowanie możliwości kierunków zagospodarowania obszarów, na których nastąpi wycinka stanowiących przeszkodę lotniczą drzew na cele nieleśne. Przewiduje się, że część tych terenów będą mogły być wykorzystane na cele takie jak np.: zieleń urządzone, terenowe urządzenia sportowe, parkingi czy instalacje fotowoltaiczne. Ponieważ na istniejących cmentarzach wyznaniowych położonych w granicach administracyjnych miasta wyczerpują się rezerwy terenów grzebalnych część terenów po zachodniej stronie lotniska planuje się wykorzystać pod lokalizację cmentarza. Ponadto przeanalizowane zostaną inne możliwości lokalizacji cmentarzy.

Odrębnym powodem przystąpienia do sporządzenia zmiany studium są liczne wnioski dotyczące przekształcenia terenów przede wszystkim aktywności gospodarczej - AG (usługowych i produkcyjnych) na tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (MW). Następują próby realizacji inwestycji mieszkaniowych w oparciu o przepisy tzw. specustawy mieszkaniowej. Specustawa dopuszcza realizację inwestycji z pominięciem ustaleń planu miejscowego i dopuszcza przypadki naruszenia ustaleń studium co z punktu widzenia prowadzenia spójnej polityki przestrzennej miasta jest zjawiskiem niepożądanym.

W związku z rosnącymi potrzebami inwestycyjnymi wskazane jest całościowe przeanalizowanie możliwych przekształceń w dokumencie, który najpełniej określa politykę przestrzenną miasta jakim jest studium. Takie podejście jest z punktu widzenia utrzymania ładu przestrzennego właściwsze niż realizacja punktowych podejmowanych w sposób przypadkowy przedsięwzięć mieszkaniowych.

Analiza pozwoli na prowadzenie spójnej polityki przestrzennej w zakresie rozmieszczenia zabudowy mieszkaniowej na obszarze całego miasta. Podczas przeprowadzania analizy i ewentualnych przekształceń brane będą pod uwagę takie czynniki jak: ograniczenie konfliktów przestrzennych i społecznych, ochrona miejsc pracy, możliwości utrzymania i rozwoju działalności oraz trzymanie odpowiednich proporcji terenów działalności gospodarczej w stosunku do miejsc zamieszkania. Pod uwagę wzięte zostaną lokalizacje przy ul. Kombatantów, ul. Poziomej, ul. Nowowarszawskiej, ul. Technicznej i ul. Baranowickiej.

Podstawowym kryterium przy podjęciu decyzji o lokalizacji zabudowy mieszkaniowej powinien pozostać ustawowy obowiązek zbilansowania maksymalnej w skali gminy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę do zapotrzebowania określonego na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy. Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzonego na potrzeby studium wynika, że na obszarze miasta jest wystarczająca ilość terenów, na których można realizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Aktualizacja bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w związku z dopuszczeniem na kolejnych obszarach zabudowy wielorodzinnej może wiązać się z koniecznością rezygnacji z niektórych terenów już przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową lub zmianą parametrów tej zabudowy. Należy brać również pod uwagę wystąpienia właścicieli gruntów o ewentualne roszczenia odszkodowawcze związane ze zmianą przeznaczenia i zagospodarowania terenów.