

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - 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. Św. Rocha i Sukiennej) - etap I uchwalonego uchwałą Nr XXIV/373/16 Rady Miasta Białystok z dnia 30 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 3146), zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i na rysunku zmiany planu.

3. Zmiana planu obejmuje teren o powierzchni ok. 0,22 ha położony przy ul. Św. Rocha 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.

§ 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. Św. Rocha i Sukiennej) - etap I wprowadza się następującą zmianę - w § 41:

1) po ust. 3 dodaje się ust. 3a-3b w brzmieniu:

„3a. Obejmuje się ochroną zabytek (stanowisko) archeologiczny ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, którego orientacyjne granice oznaczono na rysunku planu: Białystok - nr stanowiska w miejscowości 38, obszar AZP 37-86/nr stanowiska na obszarze 21, ogród, nowożytność pól. XVIII w. - XIX w.

3b. Wszelkie prace ziemne na obszarze występowania zabytku (stanowiska) archeologicznego, o którym mowa w ust. 3a, zlokalizowanego na części terenu o symbolu 1.2U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "B" mogą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.”;

2) w ust. 4 pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) wysokość budynków:

- na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i "B" - minimum 9 m, maksimum 15 m,
- na pozostałym terenie minimum 12 m, maksimum 20 m.”;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 992, 1873 i 1986.

3) w ust. 4 pkt 1 po lit. h średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się literę i w brzmieniu:

„i) intensywność zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego "B" - od 0 do 5;”..

§ 3. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/373/16 Rady Miasta Białystok z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap I wprowadza się zmianę zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. 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 XXIV/373/16 Rady Miasta Białystok z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap I.

§ 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

Lukasz 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 2021 r. poz. 1372) 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. Św. Rocha i Sukiennej) - etap I przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXII/477/20 Rady Miasta Białystok z dnia 23 listopada 2020 r.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) - etap I uchwalonego uchwałą Nr XXIV/373/16 Rady Miasta Białystok z dnia 30 czerwca 2016 r. W ww. planie nieruchomość objęta zmianą planu stanowi fragment terenu oznaczonego symbolem 8KD-D przeznaczanego pod ulicę projektowaną – ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy miejsca postojowe. Zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego droga o symbolu 8K-D wchodzi w skład przestrzeni publicznych i jest ulicą układu obsługującego.

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 została objęta działka nr geod. 255, obr. 11 o powierzchni ok. 0,22 ha położona przy ul. św. Rocha, która stanowi własność osób prywatnych.

Obszar objęty opracowaniem stanowi teren niezabudowany. Przylega bezpośrednio do terenu zespołu kościoła par. p.w. św. Rocha i Chrystusa Króla wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za pomnik historii – Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018 r. (Dz. U. z 16 stycznia 2019 r. poz. 86).

Na ww. obszarze występuje zabytek (stanowisko) archeologiczny nie wpisany do rejestru zabytków, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ): Białystok - nr stanowiska w miejscowości 38, obszar AZP 37-86/nr stanowiska na obszarze 21, ogród, nowożytność poł. XVIII w.-XIX w.

Potrzeba sporządzenia przedmiotowej zmiany planu wynika przede wszystkim z konieczności uniknięcia poniesienia przez Gminę Białystok wysokich kosztów wykupu działki nr 255, obręb 11, położonej przy ul. Św. Rocha. Zgodnie z decyzją Nr 1337/2013 zezwalającą na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi dojazdowej od ul. Św. Rocha, przedmiotowa działka miała zostać nabyta na rzecz Gminy w celu realizacji inwestycji drogowej. Droga nie została zrealizowana. W związku z tym właściciele przedmiotowej nieruchomości zwrócili się z wnioskiem o jej wykup w trybie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W operacie szacunkowym (z dnia 29 maja 2020 r.) wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez właścicieli działki, wartość nieruchomości określono na kwotę ok. 2,6 mln zł.

Mając na względzie zmieniające się uwarunkowania, w tym gospodarcze i ekonomiczne oraz znacznie zmniejszone możliwości finansowe Gminy, podjęto działania, które ograniczą konieczność poniesienia przez Gminę wysokich wydatków.

W projekcie zmiany planu:

- przywrócono ustalenia planu poprzednio obowiązującego na podstawie Uchwały Nr XLVI/526/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 sierpnia 2005 r. umożliwiające realizację zabudowy o funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, a tym samym zrezygnowano z fragmentu drogi 8KD-D w miejscu działki nr 255, obręb 11;
- w stosunku do ww. planu zwiększono udział powierzchni użytkowej budynku o funkcji mieszkaniowej o 10 % oraz uzupełniono ustalenia o wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie od 0 do 5;
- przedmiotową działkę włączono do terenu 1.2U i oznaczono linią wydzielenia wewnętrznego "B", a jej niewielki fragment przeznaczono pod poszerzenie ul. św. Rocha 3KD-L;
- na wniosek Podlaskiewgo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazano stanowisko archologiczne;

W uchwale nie zawarto zapisu dotyczącego ustalenia stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, ponieważ plan obowiązujący zawiera już takie ustalenie (§ 41 planu) i nie było ono przedmiotem zmiany. Dla fragmentu terenu przeznaczonego pod drogę publiczną nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

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.

Wniesione do projektu zmiany planu wnioski zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 445/21 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 14 czerwca 2021 r. Nie uwzględniono 3 wniosków dotyczących utrzymania na działce nr 255, obr. 11 dotychczasowego przeznaczenia terenu, tj. części projektowanej drogi dojazdowej 8KD-D.

Projekt zmiany planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego: składania wniosków