

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum
w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 i 27b ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego), uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2013 r. poz. 3089), zmienionego uchwałą Nr XLVI/683/21 z 20 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r. poz. 5331), zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz załącznika zawierającego dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,041 ha i dotyczy ustaleń w odniesieniu do objętego ochroną planistyczną pawilonu handlowego przy Alei Józefa Piłsudskiego 10/1 (obręb 11), położonego na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 1.3U.

4. Zmiana planu nie wpływa na sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Białystok, określonych w załączniku Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego), zmienionej uchwałą Nr XLVI/683/21 z 20 grudnia 2021 r.

§ 2. W uchwale Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego), zmienionej uchwałą Nr XLVI/683/21 z 20 grudnia 2021 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 19 w ust. 2 w pkt 3 w lit. d średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. e w brzmieniu:

„e) zmianę wielkości otworów okiennych na elewacjach od strony dróg i placów publicznych pawilonu handlowego przy Alei Józefa Piłsudskiego 10/1, o którym mowa w ust. 1 pkt 4;”.

§ 3. Zmiana planu nie wpływa na rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego), zmienionej uchwałą Nr XLVI/683/21 z 20 grudnia 2021 r.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680.

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2025 r.

Zalacznik1.gml

Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), utworzono dane przestrzenne dla zmiany planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 i 27b ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

Na przedmiotowym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego), uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/540/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2013 r. poz. 3089), zmienionego uchwałą Nr XLVI/683/21 z 20 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r. poz. 5331).

Potrzeba sporządzenia zmiany planu wynika z wniosków właścicieli budynku przy Alei Józefa Piłsudskiego 10/1, dotyczących weryfikacji w niewielkim zakresie ustaleń obowiązującego planu w zakresie tego budynku. Wnioski zostały uznane za możliwe do uwzględnienia.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest dopuszczenie zmiany wielkości otworów okiennych na elewacjach od strony dróg i placów publicznych pawilonu handlowego przy Alei Józefa Piłsudskiego 10/1 w Białymstoku. Obowiązujące ustalenia planu nakazują zachowanie wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony dróg i placów publicznych.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego) obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,041 ha i dotyczy wyłącznie ustaleń w odniesieniu do pawilonu handlowego "Sezam" zlokalizowanego na działce nr ewid. 1288/3 (obr. 11) przy Alei Józefa Piłsudskiego 10/1, który ustaleniami obowiązującego planu miejscowego został objęty ochroną planistyczną. Wskazany budynek położony jest na terenie oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym symbolem 1.3U przeznaczonym pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do sporządzenia i uchwalenia zmiany planu miejscowego dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli zmiana planu miejscowego dotyczy zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej: zwiększenia oddziaływania na środowisko, zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich. Jednocześnie nie zachodzą przesłanki określone w art. 27b ust. 2 pkt 1-8 i ust. 3.

W związku z powyższym, zastosowanie postępowania uproszczonego jest uzasadnione.

Zmiana planu miejscowego, z zastosowaniem postępowania uproszczonego, dotyczy zmiany obowiązujących ograniczeń zabudowy w odniesieniu do pawilonu handlowego przy Alei Józefa Piłsudskiego 10/1 w Białymstoku i umożliwi jego dostosowanie do bieżących potrzeb właścicieli nieruchomości, pozostawiając obowiązujące przeznaczenie terenu bez zmian.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., obszar wskazany do objęcia projektem zmiany planu oznaczony został jako 1CS – tereny centrum śródmiejskiego. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa usługowa (usługi rynkowe i nierynkowe), zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, 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, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Wskazany teren znajduje się w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A, która obejmuje obszary, zespoły budowlane i otoczenie zabytków, w szczególności wpisanych do rejestru zabytków.

Projekt przedmiotowej zmiany planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, gdyż odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu dokumentu, uzyskując zgodę odpowiednich organów w tym zakresie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana planu miejscowego wpisuje się w określone zagospodarowanie i istniejący ład przestrzenny na tym obszarze, jednocześnie zachowując zasady zrównoważonego rozwoju.

Wprowadzona korekta ustaleń obowiązującego planu miejscowego dotycząca pawilonu handlowego "Sezam" przy Alei Józefa Piłsudskiego 10/1 będzie miała pozytywny wpływ na ekonomiczne walory przestrzeni, zachowanie wymagań ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez utrwalenie reprezentacyjnego charakteru jednej z bardziej charakterystycznych przestrzeni publicznych miasta Białegostoku (jaką jest otoczenie zespołu pawilonów handlowych wzdłuż Alei Józefa Piłsudskiego), wynikające z dążenia do stosowania wysokich standardów rozwiązań architektonicznych.

Zmiana planu miejscowego ze względu na swój punktowy charakter nie dotyczy większości wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z zakresu: ochrony środowiska, gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych czy ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, obronności i bezpieczeństwa państwa, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności czy infrastruktury technicznej. Zagadnienia dotyczące potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej również nie zostały wprowadzone, gdyż zmiana planu tego nie dotyczy. Ww. wymogi zostały przeanalizowane, wyważone i uwzględnione w planie obowiązującym i nie podlegają zmianie.

Również wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze przestrzeni i ekonomiczne oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią w kontekście sytuowania nowej zabudowy, o których mowa w art. 1 ust. 4 ww. ustawy, zostały uwzględnione w planie obowiązującym i nie ulegną zmianie w związku z procedowaną zmianą planu.

W trakcie prac nad sporządzaniem projektu zmiany planu prawo własności i potrzeby interesu publicznego były badane i wyważone przy określaniu korekty ustaleń planu obowiązującego.

Zmianę planu miejscowego sporządzono w interesie właścicieli nieruchomości w obszarze objętym tą zmianą, celem umożliwienia lepszego wykorzystania nieruchomości. Działanie to nie będzie oddziaływało negatywnie na interes publiczny i nie będzie miało wpływu na środowisko.

Projekt 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 nad projektem zmiany planu miejscowego, w tym przy udziale środków komunikacji elektronicznej.

Ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego) z zastosowaniem postępowania uproszczonego. Ogłoszenie w dniu 04 lipca 2025 r.: opublikowano w prasie, wywieszono na tablicach ogłoszeń w budynkach urzędu, a także udostępniono na stronie internetowej gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie). Procedura postępowania uproszczonego nie przewiduje składania wniosków do projektu planu.

W dniu 07 lipca 2025 r. wystąpiono do Wojewody Podlaskiego w celu wyrażenia zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego. W terminie 14 dni od wystąpienia Wojewoda Podlaski nie przedstawił stanowiska, co uznano za równoznaczne z wyrażeniem zgody, zgodnie z art. 27b ust. 7 ww. ustawy.

Projekt zmiany planu uzyskał wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym w dniu 10 lipca 2025 r. projekt pozytywnie zaopiniowała Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna.

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony. Projekt zmiany planu został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 10 do 23 lipca 2025 r., w tym czasie można było zgłaszać uwagi do projektu zmiany planu.

W dniu 09 lipca 2025 r. informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1 oraz w budynku jednostki organizacyjnej prowadzącej postępowanie, tj. w Departamencie Urbanistyki przy ul. dr I. Białówny 11. Informację udostępniono również na oficjalnej stronie internetowej Miasta Białystok www.bialystok.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku www.bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/plany-miejscowe/plan-w-opracowaniu-postepowanie-uproszczone/, jak również w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez wywieszenie informacji na elektronicznej tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. Branickiego 3/5 oraz ul. Składowej 11.

Ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany planu wraz z uzasadnieniem było udostępnione przez cały okres konsultacji społecznych na stronach internetowych Urzędu Miejskiego oraz w siedzibie Departamentu Urbanistyki przy ul. dr I. Białówny 11, 15-437 Białystok.

Zgodnie z art. 27b ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku zastosowania postępowania uproszczonego dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz prowadzenia konsultacji społecznych przez okres co najmniej 14 dni. Konsultacje społeczne, zgodnie z powyższym, ograniczono do zbierania uwag do projektu zmiany planu. Celem zbierania uwag było poznanie opinii interesariuszy na temat sporządzanego projektu zmiany planu oraz propozycji ewentualnych zmian.

Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych został opisany w „Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych” wynikającym z art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 1 pismo zawierające 1 uwagę, która została uznana za bezprzedmiotową, ponieważ nie dotyczyła zakresu opracowania.

W związku powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i L. Waryńskiego) z zastosowaniem postępowania uproszczonego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” opracowana w marcu 2024 r. zakłada, że należy prowadzić sukcesywną aktualizację planów obowiązujących (w ramach zmian bądź nowych opracowań) na obszarach wymagających weryfikacji ustaleń, uzasadnionych merytorycznie lub w wyniku zmian prawnych. Projekt zmiany planu jest zgodny z ww. Analizą. Na podstawie Analizy w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Zakres zmiany planu miejscowego ma charakter punktowy, dlatego też nie wprowadzono ustaleń dotyczących uniwersalnego projektowania.

Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy:

Koszt opracowania zmiany planu miejscowego w całości pokryto z budżetu gminy. Poza tym zmiana planu miejscowego nie będzie miała wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy i nie wpłynie na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.