

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2026 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Rynek Kościuszki i Sienkiewicza)

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 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 i art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Rynek Kościuszki i Sienkiewicza) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 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. Rynek Kościuszki i Sienkiewicza), uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/543/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 3092), 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. 0,0096 ha i dotyczy ustaleń w odniesieniu do budynku przy ul. Sienkiewicza 26A, znajdującego się na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 3.1MW,U.

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 3 do uchwały Nr XLVIII/543/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 3092).

§ 2. W uchwale Nr XLVIII/543/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Rynek Kościuszki i Sienkiewicza) (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 3092) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 7 w ust. 2 w pkt 1 w lit. a po wyrazach „29KX,” dodaje się wyrazy „32KDW,”;
- 2) w § 18 w ust. 2 w pkt 1 w lit. b po wyrazach „(z nakazem ujednoclenia – z wyjątkiem przeszkleń klatek schodowych i witryn w parterze budynku)” dodaje się wyrazy „– z zastrzeżeniem § 59 ust. 5 pkt 3 lit. g”;
- 3) w § 59:
 - a) w ust. 2 w pkt 3 po wyrazach „liniami wydzielenia wewnętrznego „A”” dodaje się wyrazy „i w odniesieniu do budynku przy ul. Sienkiewicza 26A”;
 - b) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„Teren 3.1MW,U, w granicach którego znajduje się kamienica przy ul. Sienkiewicza 26A, znajduje się na obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Białystok – stanowisko nr 2, obszar AZP 37-86/2, ślad osadnictwa kultury słowiańskiej z okresu wczesnego średniowiecza XII-XIII w., ślad osadnictwa z okresu redniowiecza XV w., osada otwarta z okresu nowożytnego XVI-XVII w., miasto z okresu nowożytnego XVIII-XIX w. Wszelkie prace ziemne na

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252.

²⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668.

obszarze występującego stanowiska archeologicznego, należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”,

b) w ust. 5:

- w pkt 2 w lit. f wyrazy „drogi wewnętrznej” zastępuje się wyrazami „dróg wewnętrznych 32KDW i”,
- w pkt 3 w lit. f kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. g w brzmieniu:

„g) dobudowę windy zewnętrznej do budynku przy ul. Sienkiewicza 26A.”.

§ 3. Zmiana planu nie wpływa na rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/543/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Rynek Kościuszki i Sienkiewicza) (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 3092).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 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 2026 r.

Zalacznik1.gml



Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Na podstawie art. 67 a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizacje przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzna aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym w 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 z późn. zm.) 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 2026 r. poz. 538), 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. Rynek Kościuszki i Sienkiewicza), uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/543/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 3092).

Potrzeba sporządzenia zmiany planu wynika z wniosków dotyczących umożliwienia lokalizacji usług na wszystkich kondygnacjach budynku przy ul. Sienkiewicza 26A oraz dobudowy windy zewnętrznej. Wnioski zostały uznane za możliwe do uwzględnienia. Jednocześnie doprecyzowania wymaga zapis dotyczący lokalizacji wejść do lokali usługowych – od strony otaczających dróg publicznych i wewnętrznych.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Rynek Kościuszki i Sienkiewicza) obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,0096 ha i dotyczy ustaleń w odniesieniu do budynku przy ul. Sienkiewicza 26A, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, położonego na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 3.1MW,U, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Na części tego terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, w granicach której znajduje się budynek przy ul. Sienkiewicza 26A, lokalizacja usług jest możliwa w parterze, piwnicy i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku.

Zmiana planu miejscowego, z zastosowaniem postępowania uproszczonego umożliwi zmianę proporcji udziału funkcji usługowej w ww. budynku, w dostosowaniu do bieżących potrzeb właścicieli nieruchomości, pozostawiając obowiązujące przeznaczenie terenu bez zmian.

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.

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, terenu przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

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

Do projektu 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.

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.

Projekt zmiany planu miejscowego sporządzono w celu 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. Rynek Kościuszki i Sienkiewicza) z zastosowaniem procedury uproszczonej. Ogłoszenie w dniu 09 kwietnia 2026 r. opublikowano w prasie, wywieszono na tablicach ogłoszeń w budynkach urzędu (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie), a także udostępniono na stronie internetowej gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Procedura postępowania uproszczonego nie przewiduje składania wniosków do projektu planu.

W dniu 20 kwietnia 2026 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 29 kwietnia 2026 r. projekt pozytywnie zaopiniowała Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna. Pismem znak: RZ.5150.31.2026.BAK z dnia 06 maja 2026 r. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowił uzgodnić przedmiotowy projekt zmiany planu pod warunkiem uwzględnienia zapisu dotyczącego stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Białystok – stanowisko nr 2, obszar AZP 37-86/2, ślad osadnictwa kultury słowiańskiej z okresu wczesnego średniowiecza XII-XIII w., ślad osadnictwa z okresu redniowiecza XV w., osada otwarta z okresu nowożytnego XVI-XVII w., miasto z okresu nowożytnego XVIII-XIX w., na obszarze którego położony jest budynek przy u. Sienkiewicza 26A. Wszelkie prace ziemne na obszarze występującego stanowiska archeologicznego, należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Powyższy zapis ma charakter informacyjny i został uwzględniony w projekcie zmiany planu.

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 27 kwietnia do 11 maja 2026 r., w tym czasie można było zgłaszać uwagi do projektu zmiany planu.

W dniu 27 kwietnia 2026 r. ogłoszenie 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 https://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 oraz projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem były 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 do projektu zmiany planu nie złożono uwag.

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. Rynek Kościuszki i Sienkiewicza) 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.