

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2026 r.

w sprawie odmowy wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Modlińskiej i Poprzecznej

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. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.²⁾), uchwala się, co następuje:

§ 1. Odmawia się wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Modlińskiej i Poprzecznej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz.24

Uzasadnienie

W dniu 31 marca 2026 r. do Prezydenta Miasta Białegostoku wpłynął wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (dalej ZPI) części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Modlińskiej i Poprzecznej.

Łączna powierzchnia obszaru ZPI wynosi ok. 0,15 ha. Jest to niewielki obszar obejmujący działkę nr geod. 733 graniczącą z zabudową mieszkaniową jednorodziną wraz z przyległymi drogami.

Wnioskodawca zakłada na obszarze objętym ZPI przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi oraz komunikację i zielenią urządzonej.

Zgodnie z § 34 wnioskowanego ZPI teren oznaczony jest symbolem 1MW-U, na którym ustala się następujące klasy przeznaczenia: podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej, garażu, parkingu i zieleni urządzonej.

W projekcie ZPI teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową - budynek wielorodzinny, wolno stojący z jedną klatką schodową o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (willa miejska). Ustalono realizację usług - co najmniej w parterze budynku od strony ul. Modlińskiej i ul. Poprzecznej.

W zakresie zabudowy i zagospodarowania ww. terenu w projekcie ZPI ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania: udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %, nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0, całkowita intensywność zabudowy: – od 0 do 3,0, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %, wysokość budynku - maksimum 12,0 m.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.:

Obszar objęty wnioskowanym ZPI położony jest w Studium w jednostce strukturalnej 1 Śródmieście, na terenie oznaczonym symbolem 1MN jako teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, na którym funkcje podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania: kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, kształtowanie form i charakteru zabudowy w dostosowaniu do warunków lokalnych, z uwzględnieniem istniejących historycznych układów przestrzennych, w tym dawnych wsi, zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej.

Dodatkowo przedmiotowy teren położony jest na obszarze wspomagającego systemu przyrodniczego.

Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów ustalone w studium są podstawą do określenia w planach miejscowych. Parametry dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy dla poszczególnych funkcji ustalone zostały w zależności od położenia obszaru w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Dla obszaru wnioskowanego ZPI - centrum śródmiejskie:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności wynosi 20-30 %, przy czym na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli powiększone o współczynnik 1,6, jednak nie niższe niż 25 % - w związku z tym dla przedmiotowego terenu należy przyjąć wskaźnik minimum 32-48 %.

- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności wynosi 40-60 %, przy czym na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli pomniejszone o współczynnik 0,8, jednak nie wyższe niż 40 % - w związku z tym dla przedmiotowego terenu należy przyjąć wskaźnik maksimum 32-40 %.

Ponadto w studium w celu ochrony poszczególnych zabytkowych obszarów i zespołów oraz krajobrazu kulturowego wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej. **Przedmiotowy teren położony jest w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej A**, która obejmuje obszary, zespoły budowlane i otoczenie zabytków, w szczególności

wpisanych do rejestru zabytków. Wszelkie działania na terenach części miasta, zespołach budowlanych, parkach, ogrodach oraz przy zabytkach architektury i budownictwa wpisanych do rejestru zabytków, określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W strefie A należy dążyć do:

- zachowania i utrzymania historycznej zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym oraz estetycznym,
- zachowania historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych,
- zachowania, a w uzasadnionych przypadkach odtworzenia, historycznego układu ulic i placów z zachowaniem ich przebiegu i linii zabudowy,
- zachowania historycznej kompozycji układów terenów zieleni wraz z uzupełnianiem ubytków i kontrolą nasadzeń,
- utrzymania historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej lub znanej historycznej,
- uwzględniania w nowej zabudowie zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy).

Przedstawiony projekt ZPI nie uwzględnia powyższych uwarunkowań wynikających z 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 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

Należy zwrócić uwagę, iż na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) (uchwała Rady Miejskiej Białegostoku Nr XVIII/174/07 z dnia 29 października 2007 r.).

Obszar objęty wnioskiem ZPI położony jest w kwartale zabudowy pomiędzy ulicami: Modlińską, Poprzeczną, S.Staszica oraz ciągiem pieszo-jezdnym, zabudowanym wyłącznie budynkami mieszkaniową jednorodzinną - na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 5.3MN i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i dojazdami. Znajduje się na obszarze miasta Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków decyzją KL.WKZ – 5340/22/77 z dnia 01.09.1977 r., nr rej. 406. oraz w wyznaczonej ze względu na charakter zabudowy oraz zachowany układ urbanistyczny strefie ochrony konserwatorskiej.

Działka nr ewid. 733 została zakupiona w stanie prawnym obowiązywania ww. planu miejscowego, którego ustalenia zakładają na przedmiotowej nieruchomości zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nakazują jej realizację w oparciu o wzornik. Wobec powyższego Inwestor miał świadomość zarówno ustalonego w planie przeznaczenia działki, parametrów i wskaźników zabudowy przedmiotowej nieruchomości, a także konieczności zabudowy w oparciu o jeden z wybranych typów wzornika.

Jednym z głównych celów planu obowiązującego było określenie sposobu zagospodarowania terenów, na których została jeszcze zachowana tradycyjna drewniana zabudowa, oparta o historyczną siatkę ulic, a także znalezienie skutecznej metody ochrony tych obszarów i obiektów, w porozumieniu z konserwatorem zabytków. W tym celu w obowiązującym planie wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej, obejmujące obszary wymagające szczególnej ochrony, jednym z których jest, stanowiący tzw. Serce Bojar, teren położony pomiędzy ulicami Słonimską, Glinianą, Skorupską, projektowanym odcinkiem Św. Wojciecha, Staszica, Modlińską i Stary Rynek. W granicach ww. stref ochrony konserwatorskiej ustalono przeznaczenie terenów głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w formie budynków wolno stojących, z zakazami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej. Plan szczegółowo określa wszelkie parametry zabudowy w odniesieniu do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Ponadto, w ustaleniach dla wymienionych wyżej obszarów, na działkach niezabudowanych, zastosowano, po raz pierwszy w planie miejscowym, metodę realizacji zabudowy według ściśle określonego wzornika zabudowy bojarskiej. Został on opracowany na podstawie materiałów archiwalnych i inwentaryzacji obiektów istniejących. Na wskazanych działkach budowlanych, na których istnieją budynki zabytkowe przyjęto, że należy utrzymać ich formę architektoniczną, w przypadku rozbiórki dokonać ich odtworzenia według pierwotnego wzornika. Ustalenia obowiązującego planu, pomimo że dość rygorystyczne, precyzyjnie określają możliwości zabudowy i zagospodarowania

przedmiotowego terenu i dobrze służyć swojemu celowi. Dowodem tego jest powstająca na tym obszarze, w oparciu o wzornik bojarski, nowa zabudowa.

Plan został zaskarżony przez Inwestora do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem II SA/Bk 592/18 z dnia 07 lutego 2019 stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały w odniesieniu do działki o numerze geodezyjnym 733:

- w części tekstowej § 67 pkt 4 lit. "q" i "r";

- w części graficznej: (załącznika nr 1 do uchwały, tj. rysunku planu) w zakresie dotyczącym linii rozgraniczających ulic Modlińskiej i Poprzecznej oraz (załącznika numer 2d do uchwały, tj. wzornika zabudowy bojarskiej TYP D) w zakresie obowiązku zachowania kąta nachylenia połaci dachowych.

Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem II OSK 1829/19 z dnia 20 października 2020 r. powyższy wyrok utrzymała w mocy. W związku z powyższym nie obowiązują jedynie ww. ustalenia tekstowe i graficzne, co nie wpływa na obowiązywanie i wykonalność planu.

Na przedmiotowej działce Inwestor ma do wyboru wszystkie typy wzornika z wyjątkiem typu „E” - § 6 pkt 6 planu. Możliwa jest również realizacja budynku w oparciu o wzornik typu „D”, bez konieczności zachowania określonego we wzorniku kąta nachylenia połaci dachowych, z zachowaniem pozostałych parametrów budynku określonych w tym wzorniku.

Należy także wskazać, że Inwestor 31 października 2019 r. występował z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na działce nr 733 w obr. 17 (Bojary) przy ul. Modlińskiej (róg Poprzecznej) w Białymstoku na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.). Planowana wówczas inwestycja mieszkaniowa dotyczyła budowy 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, zwieńczonego dachem płaskim, wraz z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działce o łącznej powierzchni 858,00 m². Rada Miasta Białystok w dniu 16 sierpnia 2021 r. podjęła uchwałę nr XLI/604/21 w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na działce nr 733 w obr. 17 (Bojary) przy ul. Modlińskiej (róg Poprzecznej) w Białymstoku, **uznając tym samym**, że możliwość zabudowy i zagospodarowania tego terenu powinna być realizowana w oparciu o ustalenia obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ostatecznie, podjęta Uchwała Rady Miasta Białystok wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 lutego 2023 r. (sygn.. II OSK 658/22) po rozpoznaniu skargi kasacyjnej od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego została utrzymana w mocy, a skarga Inwestora została oddalona.

Zaproponowana przez Inwestora zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o średniej intensywności - willa miejska do 6 mieszkań oraz wskazane parametry zabudowy nie wpisuje się skalę i charakter zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Poprzecznej, nie uwzględnia kontekstu miejsca i jego szczególnych uwarunkowań i stanowiłaby element dysharmonizujący w historycznym zespole zabudowy osiedla Bojary.