

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm. <sup>1)</sup>) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej) w Białymstoku nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej) w Białymstoku, uchwalonego uchwałą Nr XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 174, poz. 2068, z 2017 r. poz. 356), zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu (załącznik Nr 1).

3. Zmiana planu obejmuje teren o powierzchni ok. 2,40 ha położony pomiędzy ulicami Antoniukowską i Wierzbową, Parkiem Antoniuk oraz doliną rzeki Białej.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - stanowiący rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu.

5. 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 XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej) w Białymstoku.

**§ 2.** W uchwale Nr XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej) w Białymstoku, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 12:
  - a) w ust. 1 pkt 3 średnik zastępuje się kropką i uchyla się pkt 4.
  - b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, zawarte są w ustaleniach szczegółowych w § 18, § 20, § 37.”,

- c) uchyla się ust. 9;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

2) w § 13 pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) grodzienia terenu oznaczonego symbolem 1.3U,MW i położonego pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic Wierzbowej i Antoniuk Fabryczny.”;

3) w § 17 ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) dopuszcza się tworzenie skarp w celu wyrównania niwelety wyniesionych terenów przeznaczonych pod zabudowę a terenami dolinnymi, jedynie w wydzielonych liniach zabudowy na terenach: 1.1U, 2.1MN,ZP, 2.2MN,ZP;”;

4) w § 20:

a) ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ulice układu podstawowego: istniejąca ul. Antoniukowska (1KD-G), istniejąca ul. Wierzbowa (2.2KD-G) - częściowo poza granicami planu;”;

b) ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) 2.2KD-G - fragment ul. Wierzbowej - ulica główna z jezdnią 2x2 pasy ruchu;”.

5) w § 21 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, w tym 20% miejsc postojowych w formie ogólnodostępnej;”;

6) w § 33 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, w granicach działki budowlanej:

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksimum 45% - w wydzieleniach wewnętrznych a,b,c i d,

b) maksimum 40% - w wydzieleniu wewnętrznym e;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) 15% - w wydzieleniach wewnętrznych a,b,c i d,

b) 25% - w wydzieleniu wewnętrznym e;

3) intensywność zabudowy w wydzieleniach wewnętrznych:

a) a,b,c i d: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 3,25,

b) e: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 1,5;

4) maksymalna wysokość budynków w poszczególnych wydzieleniach wewnętrznych:

a) a - 50 m,

b) b - 40 m,

c) c - 35 m,

d) d - 20 m,

e) e - 14 m;

5) ilość kondygnacji podziemnych - maksymalnie 1;

6) dachy płaskie;

7) elewacje uprzywilejowane - elewacje budynków lokalizowanych od strony ul. Antoniuk Fabryczny, ul. Wierzbowej, od strony rzeki Białej (4WS) i terenu o symbolu 3.1ZP,Zz;

- 8) lokalizację zabudowy mieszkaniowej ustala się wyłącznie w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej;
- 9) obsługę komunikacyjną - projektowanymi lub/i istniejącymi zjazdami od ul. Antoniuk Fabryczny i Wierzbowej;
- 10) minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - według wskaźników i zasad zawartych w § 21;
- 11) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 10, wyłącznie w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy kondygnacji podziemnej a liniami rozgraniczającymi ulic: Antoniuk Fabryczny i Wierzbowej;
- 12) strefę ochronną radiolinii - SLR Białystok/Centrum (przy ul. Cieszyńskiej, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 07'38'' 23 E 08'57'') – RTCN Krynice (gm. Dobrzyniewo Kościelne, współrzędne geograficzne WGS84: 53 N 13'52'' 23 E 01'28''), o szerokości 60 m, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 35 m n.p.t.”.

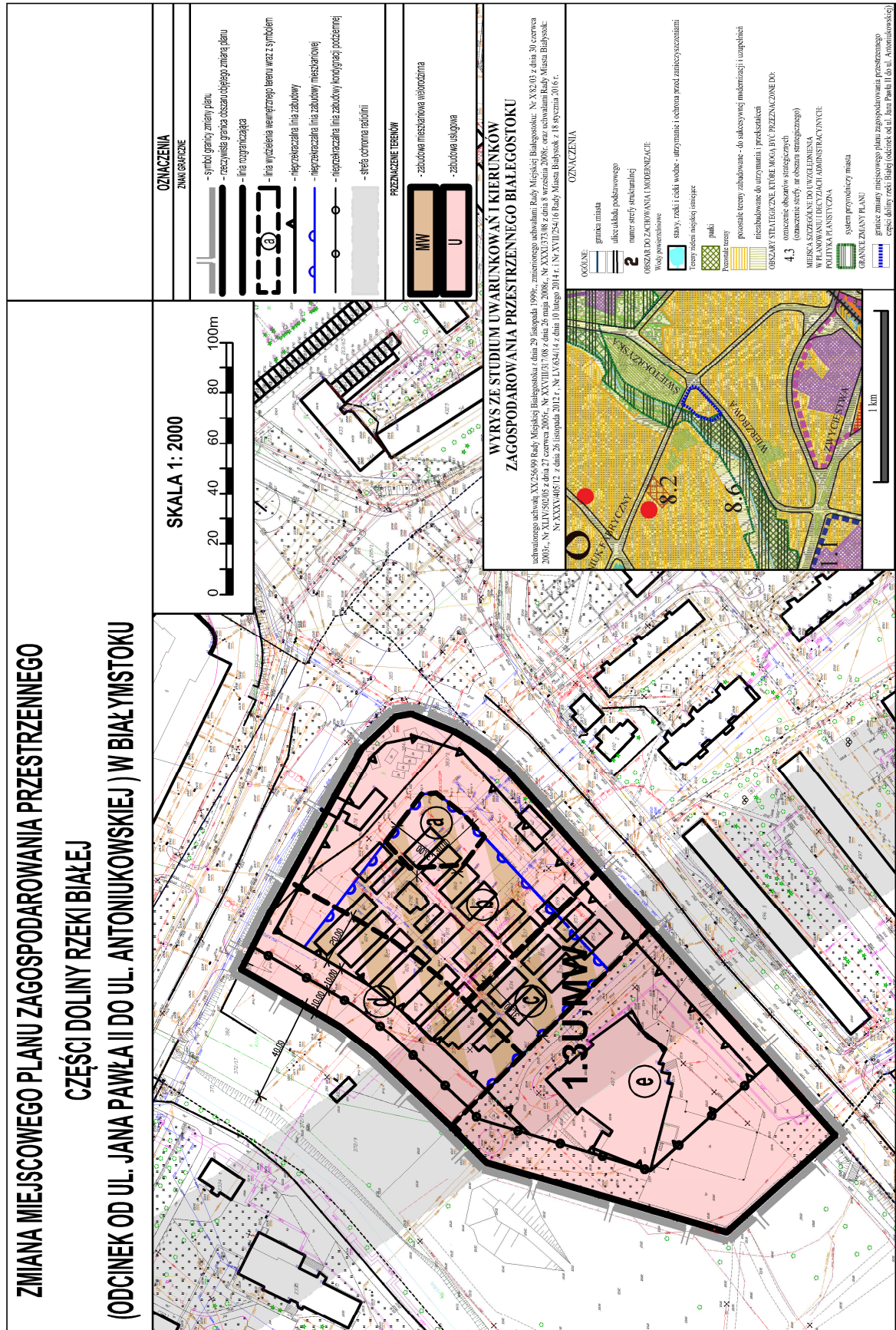
**§ 3.** Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej) w Białymstoku, wprowadza się zmianę zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
MIASTA

**Mariusz Krzysztof Gromko**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2017 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) stwierdza się, że do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zmianami).

## 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 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/341/16 Rady Miasta Białystok z dnia 30 maja 2016 r.

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej i graficznej (rysunek zmiany planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 - zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

Potrzeba sporządzenia zmiany planu wynika przede wszystkim z prowadzonego przed Sądem Okręgowym w Białymstoku postępowania odszkodowawczego w stosunku do działek nr 379, 380/2, 372/11, 381/2 i 383/2 położonych w rejonie ulic Wierzbowej i Antoniukowskiej. Zmiana planu miejscowego stanowi formę ugody z właścicielem przedmiotowych nieruchomości, dotyczącą możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie 1.3U,MW przy przyjęciu maksymalnych możliwości inwestycyjnych, określonych w decyzji o warunkach zabudowy wydanej przez Prezydenta Miasta Białegostoku znak A.IV.PN.7331-162/07 z dnia 19 grudnia 2007 r. Właściciel wniósł przeciwko Gminie Białystok powództwo o zapłatę tytułem odszkodowania za obniżenie wartości działek położonych w Białymstoku (rejon ul. Antoniukowskiej i Wierzbowej) wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powód i pozwana (Gmina - Miasto Białystok) w pismach procesowych wnieśli o zawieszenie postępowania. Po rozpoznaniu sprawy sąd postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2016 r. zawiesił postępowanie.

Projekt zmiany planu obejmuje fragment terenu objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej) w Białymstoku, uchwalony uchwałą Nr XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r. (Dz. U. Woj. Podl. Nr 174 poz. 2068). Zmiana planu dotyczy przede wszystkim terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 1.3U,MW i przeznaczonego pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, a także fragmentu terenu oznaczonego symbolem 3.1ZP,Zz przeznaczonego pod zielenią urządzoną - parkową (Park Antoniuk) wraz z urządzeniami towarzyszącymi na potencjalnych terenach zalewowych. Obszar o symbolu 3.1ZP,Zz stanowi w obowiązującym planie przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego. Zmianą planu objęto również fragment układu komunikacyjnego oznaczonego symbolem 1KD-G i 2.1KD-G.

W projekcie zmiany planu zakłada się głównie utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu 1.3U,MW i jego powiększenie w kierunku rzeki Białej kosztem terenu 3.1ZP,Zz. Zmiany w stosunku do obecnie obowiązującego planu dotyczą głównie korekty zapisów dotyczących ustaleń szczegółowych poszczególnych elementów zagospodarowania i warunków zabudowy, przy przyjęciu maksymalnych możliwości inwestycyjnych określonych w decyzji o warunkach zabudowy wydanej przez Prezydenta Miasta Białegostoku znak A.IV.PN.7331-162/07 z dnia 19 grudnia 2007 r. Została też przeprowadzona korekta linii rozgraniczających dróg w rejonie skrzyżowania ul. Antoniukowskiej i Wierzbowej.

W ustaleniach projektu zmiany planu określono wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. Wysokość jest stopniowana i zawiera się w przedziale od 14 m do 40 m, z zakładaną dominantą w narożniku ulic Wierzbowej i Antoniuk Fabryczny do wysokości 50 m. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy wynika głównie z ustaleń wydanej decyzji o warunkach zabudowy która zakładała wysokość budynków do 40 metrów, z obniżeniem w kierunku rzeki od III do IV kondygnacji nadziemnych. Ze względu na położenie tego terenu w dolinie rzeki Białej została ograniczona możliwość realizacji maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej na tym terenie.

W "Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białystok" z października 2014 r., obowiązujący plan jest ujęty jako aktualny. Wieloletni program sporządzania opracowań planistycznych zawarty w powyższej analizie przewidywał jednak sukcesywną weryfikację obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznanych za aktualne. Tak więc zmiana planu wpisuje się w założenia przyjęte w tej analizie. Projekt uchwały w sprawie aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Białystok przedstawiny został na LXIV sesji Rady Miasta Białegostoku w dniu 20 października 2014 r. Uchwała w ww. sprawie nie została podjęta przez Radnych Rady Miasta Białystok.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r. (zm. uchwałami Rady Miejskiej

Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r., Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.) obszar objęty projektem zmiany planu, na załączniku nr 3 do uchwały (rysunek – polityka przestrzenna) oznaczony jest jako:

- pozostałe tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień,

Ponadto analizowany obszar znajduje się w strefie strukturalnej – nr 8, w której:

- funkcje podstawowe to: mieszkalnictwo i usługi,

- funkcje uzupełniające to: sport i rekreacja,

- funkcje wykluczone to produkcja, przetwórstwo, rzemiosło nieuciążliwe.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jej jawności i przejrzystości. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym składanie wniosków i uwag oraz udział w dyskusji publicznej. Projekt uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 poz. 1405 ze zmianami).

**W okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 11 do 31 sierpnia 2017 r. projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi.**

W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia niniejszej uchwały.

#### **Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu:**

Zmiana planu nie wpływa na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, określony w załączniku Nr 3 do uchwały Nr XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej) w Białymstoku. Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem zmiany planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że zmiana nie wpłynie na budżet Gminy, nie będzie miała ujemnego wpływu na finanse publiczne gminy. Jednocześnie należy zauważyć, że przedmiotowa zmiana spowoduje, że gmina będzie zobowiązana wykupić o ok. 1300 m<sup>2</sup> mniej terenu z przeznaczeniem pod zieleń urządzoną. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej (odcinek od ul. Jana Pawła II do ul. Antoniukowskiej)”.