

**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 2026 r. poz. 538), 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.

Uzasadnienie

W dniu 4 maja 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 jednorodzinną wraz z przyległymi drogami.

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

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 40 %, nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0, całkowita intensywność zabudowy: – od 0 do 3,0, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 32 %, 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:

- 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).

Należy zwrócić uwagę, iż na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu 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 mieszkalnymi jednorodzinnymi - na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 5.3MN i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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.

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.

Plan miejscowy dotyczył obszarów szczególnych zjawisk przestrzennych i związanych z nimi konfliktów. Mając powyższe na względzie zaproponowano, już na wstępnym etapie prac nad planem, wszystkim zainteresowanym udział w pracach planistycznych. Wskutek tego zawiązała się grupa robocza składająca się, poza autorami planu, z reprezentantów stowarzyszeń społecznych - w tym Stowarzyszenia Nasze Bojary, architektów spoza urzędu, mieszkańców, przedstawicieli Rady Osiedla Bojary oraz szerokiego grona służb konserwatorskich. Członkowie zespołu brali czynny udział w pracach nad projektem planu. Wypracowane wspólnie ustalenia były szeroko konsultowane społecznie i środowiskowo oraz są wysoko oceniane.

Należy również dodać, że projekt planu został poprzedzony opracowaniem konserwatorsko – urbanistycznym, wykonanym na zlecenie urzędu przez Polskie Pracownice Konserwacji Zabytków S.A. Oddział w Białymstoku. Opracowanie zawiera wytyczne konserwatorskie odnośnie zabytkowej zabudowy, określa zasady zachowania wartości kulturowych i układu przestrzennego unikalnego charakteru tej dzielnicy oraz gabaryty nowej zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy istniejącej. Wytyczne konserwatorskie były brane pod uwagę podczas tworzenia zapisów szczegółowych do planu miejscowego.

Wynikiem powyższych prac było wyznaczenie w obowiązującym planie stref ochrony konserwatorskiej, obejmujących obszary wymagające szczególnej ochrony. Jednym z nich 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 jednorodziną 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 służą swojemu celowi. Dowodem tego jest powstająca na tym obszarze, w oparciu o wzornik bojarski, nowa zabudowa.

Z uwagi na skalę całego przedsięwzięcia, zaangażowanie społeczne oraz wyjątkowość obszaru objętego opracowaniem, dopuszczanie fragmentarycznych zmian nie jest uzasadnione.

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 wpisują się w skalę i charakter zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Poprzecznej, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej część Bojar uznaną przez zespół ekspertów tworzący założenia do planu miejscowego za najcenniejszy.

Obszar objęty wnioskiem zgodnie ze studium powinien charakteryzować się niską zabudową mieszkaniową jednorodziną, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, a nowa zabudowa powinna być dostosowana pod względem formy i skali, z racji położenia w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej obszaru miasta Białegostoku wpisanego do rejestru zabytków, do charakteru historycznej kompozycji osiedla. Należy podkreślić, że funkcja obszaru mieszkaniowa jednorodzinna, z uwagi na powyższe uwarunkowania obszaru o wyjątkowym znaczeniu dla miasta, została celowo wyodrębniona w studium. Proponowana zabudowa nie uwzględnia kontekstu miejsca i jego szczególnych uwarunkowań, które nie mogą być pomijane w przedmiotowej lokalizacji. Proponowana zabudowa stanowiłaby element dysharmonizujący w historycznym zespole zabudowy osiedla Bojary.

Przeprowadzona została błędna analiza, wykazująca że skoro kategoria terenów średniej intensywności jest dopuszczeniem w kategorii terenów niskiej intensywności (czyli jednorodzinnej), to funkcją uzupełniającą na

terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może być kategoria zabudowy wysokiej intensywności. Pod względem urbanistycznym wywód ten prowadzi do absurdu wniosku, że każda funkcja jest wszędzie możliwa i jest wypaczeniem idei studium.

Ponadto działka nr ewid. 733 została zakupiona od Gminy Białystok w stanie prawnym obowiązywania ww. planu miejscowego, którego ustalenia zakładają na przedmiotowej nieruchomości zabudowę mieszkaniową jednorodziną i nakazują jej realizację w oparciu o wzornik zabudowy bojarskiej. 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.