

**ZARZĄDZENIE NR 2/23**  
**PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU**  
z dnia 02 stycznia 2023

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic J. K. Kluka i S. Nowakowskiego**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.<sup>1</sup>), w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.<sup>2</sup>) oraz art. 42 pkt 1 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.<sup>3</sup>) zarządzam, co następuje:

**§1**

Rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic J. K. Kluka i S. Nowakowskiego oraz uzasadnienia zawiera tabela, stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§2**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**PREZYDENT MIASTA**  
**dr hab. Tadeusz Truskolaski**

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1846, 2185 i 2747.

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1260, 1261, 1783, 1846, 2185 i 2687.

**Załącznik**  
do Zarządzenia Nr.....<sup>2/23</sup>.....  
Prezydenta Miasta Białegostoku  
z dnia .....<sup>01 stycznia 2023</sup>.....

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla terenu, którego uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie rozpatrzenia uwag	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Wprowadzenie możliwości zabudowy działki nr 91/1	Tereny 5.1Zn,ZL, 5.2.2Z,Zn, 6.2WS,KPR, ZP	<b>5.1Zn,ZL-</b> zielen naturalna i las w sąsiedztwie doliny rzeki Dolistówki, współtworząca z doliną rzeki podstawowy system przyrodniczy obszaru objętego planem.	nieuwzględniona	Na przedmiotowym obszarze obowiązuje uchwała Nr XVII/149/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 24 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. J. K. Kluka i ul. S. Nowakowskiego) Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 294, poz. 3636 i 3645 z 06.12.11 r. <b>Istniejące przeznaczenie działki 91/1 nie jest przedmiotem zmiany planu. W ramach procedury zmiany planu do istniejących funkcji wprowadzono jedynie zmiany redakcyjne, a także doprecyzowano i uzupełniono zapisy planu obowiązującego na tym terenie m.in. o wskazanie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, obsługę komunikacyjną i dopuszczenie inwestycji celu publicznego w ramach istniejących funkcji.</b> <b>Potrzeba sporządzenia zmiany planu wynikała przede wszystkim z konieczności uaktualnienia ustaleń planu, a zmiana przeznaczenia nastąpiła jedynie na terenach gdzie usankcjonowano istniejące budynki mieszkaniowe wraz z zagospodarowaniem, które powstały w oparciu o wydane pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, a także uwzględniła punktowo wydane decyzje o warunkach zabudowy, które umożliwiały wprowadzenie takiej zabudowy. Zmiana przeznaczenia nastąpiła też na obszarach gdzie dopuszczały to ustalenia Studium.</b> Przedmiotowa działka jest natomiast niezabudowana i położona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Białej. Zgodnie z „Ekofizjografią Białegostoku” z 2011, 2012 r. (Kwiatkowski W. i Gajko K.) sporządzoną dla całego miasta biorąc pod uwagę kryterium potencjalnych terenów inwestycyjnych, działka nr 91/1 została zakwalifikowana do terenów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy. Ograniczenie i pogorszenie warunków fizjograficznych wiąże się z właściwościami gruntów i płytkim występowaniem wody gruntowej na poziomie od 1-2 m p.p.t. Znajduje się ona w granicach morfologicznej doliny rzecznej. Ponadto na mapie przydatności terenu do funkcji użytkowych północna część działki o numerze 91/1 wskazana została jako: teren zalewowy i podmokły dolin rzecznych z naturalnymi ekosystemami do wykorzystania w ochronie konserwatorskiej i w charakterze zieleni urządzonej, zaś pozostała część jako fragment doliny rzecznej – preferowany do urządzenia zieleni miejskiej i terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”
2.	Brak zgody na dopuszczenie jedynie możliwości zagospodarowania pod cele publiczne na terenie działki nr 91/1		Na obszarze obowiązuje m.in. zakaz zabudowy. <b>5.2.2Z,Zn</b> – zielen ogrodowa i naturalna w sąsiedztwie doliny rzeki Dolistówki, współtworząca z doliną rzeki podstawowy system przyrodniczy obszaru objętego planem.	nieuwzględniona	
3.	Nierówne traktowanie właścicieli działek z uwagi na całkowite wykluczenie możliwości zabudowy na działce nr 91/1, przy jednoczesnej możliwości zabudowy działek sąsiednich		Na terenie dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Na obszarze obowiązuje m.in. zakaz zabudowy (z dopuszczeniem lokalizacji na fragmentach terenu obiektów np. małej gastronomii). <b>6.2WS,KPR,ZP-</b> teren stanowiący korytarz ekologiczny doliny rzeki Dolistówki przeznaczony pod wody śródlądowe i obszary retencyjne z ciągami pieszymi i drogami rowerowymi oraz zielenią urządzonej	nieuwzględniona	

tworzące podstawowy system przyrodniczy obszaru objętego planem.  
Na obszarze obowiązuje m.in. zakaz zabudowy, lokalizacji ogrodzeń.

uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obszar wskazany w uwadze oznaczony został jako **4ZP - tereny zieleni urządzonej**, wchodzący w skład podstawowego systemu przyrodniczego miasta. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą tworzą: ogólnodostępne tereny zieleni, rodzinne ogrody działkowe, wody powierzchniowe, zielenią towarzyszącą oraz funkcje uzupełniające: obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach. Kierunkami kształtowania zagospodarowania tych obszarów jest m.in. - kształtowanie zagospodarowania w kierunku ochrony, utrzymania i tworzenia ciągłości przestrzennej terenów zieleni urządzonej, tworzących system przyrodniczy miasta, kształtowanie przestrzeni publicznych w formie ogólnodostępnej zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i estetycznych, kształtowanie zabudowy usługowej towarzyszącej funkcji podstawowej z zakresu edukacji, gastronomii, kultury, handlu, kształtowanie obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury, kształtowanie powiązań ciągów pieszych i rowerowych. Są to tereny wyłączone spod zabudowy, gdzie wyjątek stanowią budynki związane z inwestycjami celu publicznego i z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową na terenach publicznych.

**Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych dlatego też utrzymano przeznaczenie dotychczasowe zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.** Należy też podkreślić, że przestrzeń kształtowana jest nie tylko poprzez czynnik ekonomiczny i urządzeń podstawowych elementami planowania jest zasada zrównoważonego rozwoju, której celem jest zaspokojenie potrzeb społeczności przy jednoczesnym zachowaniu znaczenia środowiska przyrodniczego.

W związku z powyższym zmiana planu w zakresie działki nr 91/1 dotyczy jedynie korekty ustaleń planu, a także **rozszerzenia możliwości wprowadzenia inwestycji celu publicznego na części obszarów. Umożliwienie lokalizacji takich funkcji zwiększy możliwości wykorzystania tych nieruchomości i jest przewidziane w ustaleniach Studium.**

Ponadto celami publicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami są m. in.:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg,
- budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa.

**W związku z powyższym zapisy planu mogą umożliwić realizację ww. inwestycji, a dopuszczenie możliwości lokalizacji celu publicznego jedynie umożliwia takie rozwiązanie, a nie przesądza o konieczności jego realizacji na danej działce.**