

**ZARZĄDZENIE NR 863/22**  
**PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU**  
**z dnia 13 lipca 2022 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku  
(w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana)**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze 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) 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 ze zm.<sup>2</sup>) zarządzam, co następuje:

**§1**

Rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana) oraz uzasadnienia zawiera tabela, stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§2**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**WE. PREZYDENTA MIASTA**  
*Rafał Rudnicki*  
**ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA**

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

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1260 i 1261.

*JRS*

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (w rejonie ulic Daliowej i Leśna Polana)**

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla terenu, którego uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie rozpatrzenia uwag	Uzasadnienie
1.	2.	3.	4.	5.	9.
1.	Zwiększenie parametru powierzchni zabudowy z maksimum 20% na maksimum 30-35% działki budowlanej.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/14 ul. Poziomkowa	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej: a) powierzchnia zabudowy: - na części terenów o symbolach od 3.1MN do 3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” - maksimum 20 %, - na pozostałej części terenów - maksimum 30 %,	niewzględzona	Przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunt leśny. W większości są to tereny z istniejącym wartościowym przyrodniczo drzewostanem, pozostała część to miejsca wolne od wysokiej roślinności, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów jest to użytek leśny, w projekcie planu oznaczony liniami wydzielenia wewnętrznego „B”. Mając na uwadze wnioski mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono potrzebę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem wartościowego drzewostanu i wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Fragmenty gruntu leśnego w projekcie planu zostały wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej.

2.	Zwiększenie parametru powierzchni zabudowy z maksimum 20% na maksimum 35-40% działki budowlanej.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/16 1009/15 ul. Poziomkowa	Definicja powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;	niewzględzona	Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”, poza zespołami zieleni wysokiej, na projekcie rysunku planu wskazano miejsca przeznaczone do zabudowy i określono parametr powierzchni zabudowy na maksimum 20 % w skali całej działki, tj. w granicach geodezyjnych działki budowlanej.	
3.	Zwiększenie parametru powierzchni zabudowy działki z ustalonych w projekcie planu 20% na 30%.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/17 1009/18 ul. Poziomkowa		niewzględzona		
4.	Zwiększenie parametru powierzchni zabudowy działki z ustalonych w projekcie planu 20% na 25%.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 178/6, 176/2, 175/6 ul. Brzoskwiniowa		niewzględzona		
5.	Braku podstaw do określania maksymalnej powierzchni zabudowy.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/14 ul. Poziomkowa		niewzględzona		Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy projektów procedowanych na podstawie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia projektów planów podjętych po 24.12.2021. Do przedmiotowego projektu planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXX/484/17 z dnia 16.01.2017 r., a więc przed wejściem w życie ww. rozporządzenia. W związku z tym przepisy rozporządzenia stosuje się odpowiednio.

6.	Zmniejszenie powierzchni istniejącego zespołu zieleni wysokiej do zachowania.	<p>obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/14 ul. Poziomkowa 3.2MN</p>	<p>W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na częściach terenów z istniejącymi zespołami zieleni wysokiej do zachowania oznaczonych odpowiednio na rysunku planu: 1) ustala się: a) utrzymanie i ochronę istniejących zespołów zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie, b) wkomponowanie istniejącego drzewostanu w projektowane zagospodarowanie z przeznaczeniem pod zielenią urządzoną, kształtując ją wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności, c) zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych wyznaczonych zespołów z Lasem Solnickim pełniących funkcję klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną, d) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny poprzez m.in. stosowanie punktowego</p>	uwzględniona	
		<p>obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 178/6, 176/2, 175/6 ul. Brzoskwiniowa 2.1MN,U</p>			
		<p>obręb 24 (Dojlidy Górne)  Części terenów 3.1-3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”</p>			

7.	Zmniejszenia powierzchni istniejącego zespołu zieleni wysokiej do zachowania z 50 % powierzchni działki do około 35 % powierzchni działki i ok. 15 m głębokości od granicy działki.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/16 ul. Poziomkowa	fundamentowania, e) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności, z uwzględnieniem warunków siedliskowych; 2) dopuszcza się lokalizację: a) niezbędnych dojazdów o nawierzchniach przepuszczalnych o szerokości maksimum 3 m, b) niezbędnych dojeżdż o nawierzchniach przepuszczalnych o szerokości maksimum 1 m	<b>uwzględniona</b>	
8.	Zmniejszenia powierzchni istniejącego zespołu zieleni wysokiej do zachowania poprzez przesunięcie linii strefy o 5 m w głąb działki.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/17 1009/18 ul. Poziomkowa	c) elementów małej architektury, d) niezbędnej infrastruktury technicznej; 3) zakazuje się budowy budynków; 4) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji dojeżdż i dojazdów, infrastruktury technicznej oraz zagrożenie ludzi lub mienia.	<b>uwzględniona</b>	
9.	Zmniejszenie odległości linii zabudowy od strony ul. Solnickiej z 6 m na 4 m od linii rozgraniczającej ulicy.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/14 ul. Poziomkowa	Na projekcie rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości od linii rozgraniczającej ul. Solnickiej na 6 m.	<b>uwzględniona</b>	

10.	Zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 70 % na 60 % działki budowlanej.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/17 1009/18 ul. Poziomkowa	Teren biologicznie czynny: - na części terenów o symbolach od 3.1MN do 3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” - minimum 70 %, - na pozostałej części terenów - minimum 40 %,	nieuwzględniona	Przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunt leśny. W większości są to tereny z istniejącym wartościowym przyrodniczo drzewostanem, pozostała część to miejsca wolne od wysokiej roślinności, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów jest to użytek leśny, w projekcie planu oznaczony liniami wydzielenia wewnętrznego „B”. Mając na uwadze wnioski mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono potrzebę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem wartościowego drzewostanu i wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Fragmenty gruntu leśnego w projekcie planu zostały wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej.
11.	Zmniejszenia wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego z 70% na 65%	Części terenów 3.1-3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”		nieuwzględniona	
12.	Odstąpienie od przeznaczenia istniejącej ul. Poziomkowej pod drogę publiczną 17KD-D i połączenia jej z projektowaną drogą publiczną 16KD-D.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/1, 1009/6, 1009/7, 1009/8, 1009/9, 1009/10, 1009/17, 1009/18 ul. Poziomkowa	W skład przestrzeni publicznych wchodzi droga publiczna oznaczona w planie symbolami: 16KD-D, 17KD-D (ul. Poziomkowa). Tereny 16KD-D, 17KD-D (ul. Poziomkowa) - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;	uwzględniona	
13.	Pozostawienie ul. Poziomkowej w dotychczasowych parametrach jako drogę wewnętrzną – bez łączenia jej z projektowaną ulicą 16KD-D i dalej z ul. Bajeczną.	16KD-D 17KD-D obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 141/1 138/9 138/8 137/14 135/3 134/1 ul. Bajeczna	Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych: od 5KD-D do 17KD-D - ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu.	uwzględniona	
14.	Usunięcie projektowanej drogi dojazdowej łączącej ulicę Bajeczną z ulicą Poziomkową.			uwzględniona	
15.	Odstąpienie od przeznaczenia terenu 1U pod zabudowę usługową i pozostawienie go w dotychczasowym zagospodarowaniu, bez	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 126/2 ul. Bajeczna	Teren 1U przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki	nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu 1U pod zabudowę służącą realizacji celów publicznych było podyktowane potrzebą wyrażoną we wnioskach mieszkańców oraz potrzebą rezerwacji tego terenu na cele edukacyjne. Zgodnie z projektem na tym terenie możliwe jest lokalizowanie obiektów z zakresu użyteczności publicznej: kultury, oświaty, nauki, wychowania,

	wycinki drzew.		zdrowotnej, społecznej, sportu, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.		opieki zdrowotnej, społecznej, sportu, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Przedmiotowy obszar stanowi własność gminy Białystok. Część przedmiotowej działki, zgodnie z przeprowadzoną waloryzacją drzewostanu, została utrzymana jako zespół zieleni wysokiej. W projekcie planu określono zasady zagospodarowania tego terenu, w tym minimalną powierzchnię biologiczną czynną i ochronę istniejących drzew. Po ponownym przeanalizowaniu, obsługę komunikacyjną terenu 1U przewiduje się jedynie od ulicy Bajecznej.
16.	Zmiana granic istniejących zespołów zieleni wysokiej do zachowania w sposób umożliwiający ciągłość nieprzerwanego pasa zieleni oraz lokalizację zabudowy w ww. zieleni w głębi działek – zgodnie z załącznikiem.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr W proj. 156/15 (po podziale na 156/30 i 156/21)  156/13 (po podziale na 156/16 i 159/17)	W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na częściach terenów z istniejącymi zespołami zieleni wysokiej do zachowania oznaczonych odpowiednio na rysunku planu: 1) ustala się: a) utrzymanie i ochronę istniejących zespołów zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie, b) wkomponowanie istniejącego drzewostanu w projektowane zagospodarowanie z przeznaczeniem pod zielenią urządzoną, kształtując ją wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności, c) zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych wyznaczonych zespołów z Lasem Solnickim pełniących funkcję klimatyczną,	<b>niewuwzględniona</b>	Przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunt leśny. W większości są to tereny z istniejącym wartościowym przyrodniczo drzewostanem, pozostała część to miejsca wolne od wysokiej roślinności, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów jest to użytek leśny, w projekcie planu oznaczony liniami wydzielenia wewnętrznego „B”. Mając na uwadze wnioski mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono potrzebę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem wartościowego drzewostanu i wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Fragmenty gruntu leśnego w projekcie planu zostały wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej. Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”, poza zespołami zieleni wysokiej, na projekcie rysunku planu wskazano miejsca przeznaczone do zabudowy i określono parametr powierzchni zabudowy na maksimum 20 % w skali całej działki, tj. w granicach geodezyjnych działki budowlanej. Uwagi nie uwzględnia się, jednak przewiduje się ponowne przeanalizowanie sposobu wyznaczenia granic zespołów zieleni.

17.	Usunięcie oznaczenia istniejącego zespołu zieleni wysokiej do zachowania na działce nr 143/3 - zgodnie ze stanem faktycznym.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 143/3 ul. Daliowa	hydrologiczną i biologiczną, d) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny poprzez m.in. stosowanie punktowego fundamentowania, e) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności, z uwzględnieniem warunków siedliskowych; 2) dopuszcza się lokalizację: a) niezbędnych dojazdów o nawierzchniach przepuszczalnych o szerokości maksimum 3 m, b) niezbędnych dojeżdż o nawierzchniach przepuszczalnych o szerokości maksimum 1 m c) elementów małej architektury, d) niezbędnej infrastruktury technicznej; 3) zakazuje się budowy budynków; 4) dopuszcza się wycinkę ze względu na konieczność realizacji dojeżdż i dojazdów, infrastruktury technicznej oraz zagrożenie ludzi lub mienia.	<b>niewzględniona</b>	Przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunt leśny. W większości są to tereny z istniejącym wartościowym przyrodniczo drzewostanem, pozostała część to miejsca wolne od wysokiej roślinności, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów jest to użytk leśny, w projekcie planu oznaczony liniami wydzielenia wewnętrznego „B”. Mając na uwadze wnioski mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono potrzebę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem wartościowego drzewostanu i wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Fragmenty gruntu leśnego w projekcie planu zostały wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej. Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”, poza zespołami zieleni wysokiej, na projekcie rysunku planu wskazano miejsca przeznaczone do zabudowy i określono parametr powierzchni zabudowy na maksimum 20 % w skali całej działki, tj. w granicach geodezyjnych działki budowlanej. W związku z uwzględnieniem uwag, o których mowa w punktach 12, 13 i 14 niniejszego zarządzenia, przewiduje się ponowne przeanalizowanie sposobu wyznaczenia granic zespołów zieleni, przy zachowaniu ustalonych właściwych proporcji między ww. zespołem zieleni a powierzchnią możliwą do zabudowy, z uwzględnieniem stanu faktycznego.
18.	Umożliwienie dojazdu do działki w przypadku rezygnacji z projektowanej drogi 16KD-D.	124/5, 129/1	W skład przestrzeni publicznych wchodzi droga publiczna oznaczona w planie symbolami: 16KD-D, 17KD-D (ul. Poziomkowa). Tereny 16KD-D, 17KD-D	<b>uwzględniona</b>	W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu zakładano przeznaczenie istniejącej ul. Poziomkowej pod drogę publiczną 17KD-D i połączenie jej z projektowaną drogą publiczną 16KD-D. W wyniku uwzględnienia uwag, o których mowa w punktach 12, 13 i 14 niniejszego zarządzenia planowane jest pozostawienie ul. Poziomkowej w dotychczasowych parametrach jako drogę wewnętrzną, bez łączenia jej

			(ul. Poziomkowa) - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną; Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych: od 5KD-D do 17KD-D - ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu.		z projektowaną ulicą 16KD-D i dalej z ul. Bajeczną. Jednakże przewiduje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej przedmiotowych działek od strony ulicy Bajecznej.
19.	Utrzymanie projektowanego poszerzenia istniejącej ul. Poziomkowej (17KD-D), jej przedłużenia (16KD-D) do ul. Bajecznej.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 1009/14 1009/15 1009/16 ul. Poziomkowa		<b>nieuwzględniona</b>	W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu zakładano przeznaczenie istniejącej ul. Poziomkowej pod drogę publiczną 17KD-D i połączenie jej z projektowaną drogą publiczną 16KD-D. W wyniku uwzględnienia uwag, o których mowa w punktach 12, 13 i 14 niniejszego zarządzenia planowane jest pozostawienie ul. Poziomkowej w dotychczasowych parametrach jako drogę wewnętrzną, bez łączenia jej z projektowaną ulicą 16KD-D i dalej z ul. Bajeczną.
20.	Zmiana przeznaczenia działek z obecnego leśnego i rolnego na budowlane	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 143/3, 143/8 138/4, 138/5, 138/8, 138/9 141/1, 141/2,, 141/3, 134/1, 134/4 i 596 ul. Daliowa Teren 3.2MN	Tereny od 3.1MN do 3.13MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.	<b>bezprzedmiotowa</b>	Przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunt leśny. W większości są to tereny z istniejącym wartościowym przyrodniczo drzewostanem, pozostała część to miejsca wolne od wysokiej roślinności, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów jest to użytek leśny, w projekcie planu oznaczony liniami wydzielenia wewnętrznego „B”. Mając na uwadze wnioski mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono potrzebę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przedomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem wartościowego drzewostanu i wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Fragmenty gruntu leśnego w projekcie planu zostały wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej. Na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B”, poza zespołami zieleni wysokiej, na projekcie rysunku planu wskazano miejsca przeznaczone do zabudowy i określono parametr powierzchni zabudowy na maksimum 20 % w skali całej działki, tj. w granicach geodezyjnych działki budowlanej. Zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stosuje się przepisów ww. ustawy do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast i nie wymagają przeznaczenia na cele nierolnicze.

9 w. PREZYDENTA MIASTA  
Rafał Rudnicki  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA