

**ZARZĄDZENIE NR 1196/22**  
**PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU**  
z dnia ...25... października 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 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 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.

**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

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



**Załącznik**  
do Zarządzenia Nr...<sup>1196</sup>.../22  
Prezydenta Miasta Białegostoku  
z dnia .....<sup>25</sup>..... października 2022 r.

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.	Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową niezgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku oraz Strategią rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 r.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 126/2  <b>Teren 1U</b>	Teren 1U przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej: kultury, oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej, sportu, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.	<b>niewuzględniona</b>	<p>W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku obszar, na którym położona jest przedmiotowa działka oznaczono jako tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności MN, w obszarze wspomagającego systemu przyrodniczego.</p> <p>Na terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która może być uzupełniona zabudową usługową m.in. służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym.</p> <p>Na terenach MN należy dążyć do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,</li> <li>• kształtowanie form i charakteru zabudowy w dostosowaniu do warunków lokalnych, z uwzględnieniem istniejących historycznych układów przestrzennych, w tym dawnych wsi,</li> <li>• zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej.</li> </ul> <p>Zgodnie ze Studium wspomagający system przyrodniczy tworzą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wskazane tereny zurbanizowane: zabudowy mieszkaniowej, usługowej i aktywności gospodarczej, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, sąsiadujące z obszarami podstawowego systemu przyrodniczego;</li> <li>• tereny niewielkich powierzchniowo lasów, które włączone zostały do struktury terenów zurbanizowanych, przewidziane do</li> </ul>

				<p>zachowania jako tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie.</p> <p>Na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy dążyć do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zagospodarowania niewielkich powierzchniowo terenów leśnych i zadrzewień jako tereny zieleni urządzonej, z priorytetem zachowania istniejącego drzewostanu;</li> <li>• kształtowania zabudowy o charakterze ekstensywnym, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.</li> </ul> <p>Tereny wspomagającego systemu przyrodniczego na obszarze objętym projektem planu zostały wyznaczone z uwzględnieniem ustaleń Studium, a istniejąca zieleń w ramach wyznaczonych terenów zespołów zieleni została objęta ochroną.</p> <p>Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w projekcie planu zostały określone na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i szczególnych uwarunkowań lokalnych.</p> <p>Zgodnie ze Studium na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego dla zabudowy usługowej należy przyjmować wskaźniki procentowe: nie mniej niż 40 % i nie więcej niż 56 %, a wskaźniki procentowe powierzchni zabudowy: nie mniej niż 28 % i nie więcej niż 40 %. W projekcie planu minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalono na 50 % powierzchni działki budowlanej, a maksymalną powierzchnię zabudowy na 30 % powierzchni działki budowlanej.</p> <p>„Strategia rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 r.” jest dokumentem określającym, cele strategiczne i priorytety oraz określa kierunki działań które mają na celu podniesienie poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego miasta. Ustalenia projektu planu uwzględniają, w skali lokalnej, zapisy Strategii, określają sposób zagospodarowania terenu i kierunki jego przekształceń, próbując znaleźć kompromis między często trudnymi do pogodzenia interesami – publicznym (ochroną terenów zieleni urządzonej) oraz prywatnym (prawem do zabudowy). Strategia jest jednym z dokumentów, które są brane pod uwagę, a ich założenia i wskazania zależnie od skali zagadnienia uwzględniane są przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Równie ważnymi dokumentami są: opracowanie ekofizyograficzne sporządzone dla obszaru całego miasta Białegostoku, studium historyczno-urbanistyczne, gminny program opieki nad zabytkami, studium transportowe i wiele innych. Spójność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest ponadto obowiązkiem</p>
--	--	--	--	--

					wynikającym bezpośrednio z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 20 ust. 1 cyt.: „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...)”.
2.	Przeznaczenie terenu pod zieleni urządzoną.			<b>niewzględniona</b>	Przedmiotowa działka jako jedna z nielicznych na terenie całego osiedla Dojlidy Górne stanowi własność gminy Białystok i powinna zostać przeznaczona pod zabudowę służącą realizacji celów publicznych, przede wszystkim pod usługi z zakresu edukacji. Było to podyktowane wyrażoną we wnioskach do projektu planu potrzebą zarezerwowania tego terenu na cele edukacyjne, wnioskach mieszkańców i Radnych Rady Miasta Białystok.
3.	Zachowanie istniejącego drzewostanu na terenie między granicami nieruchomości a liniami zabudowy.			<b>niewzględniona</b>	Przeprowadzono waloryzację istniejącego drzewostanu, w wyniku której znaczna część działki została wskazana do zachowania jako zespół zieleni wysokiej. W projekcie planu określono zasady zagospodarowania tej części terenu. Zakłada się oznaczenie na rysunku projektu planu drzew wartościowych – wiązków i sosen oraz uzupełnienie ustaleń dotyczących zachowania i uwzględnienia w przyszłym zagospodarowaniu terenu drzew, w szczególności wiązków i sosen, nie kolidujących z lokalizacją budynku oraz zagospodarowania części terenu położonej między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi 16KDW ulicy Bajecznej w formie biologicznie czynnej, wraz z istniejącym drzewostanem.
4.	Lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy ul. Bajecznej.			<b>uwzględniona</b>	
5.	Zmniejszenie obszaru wysokiej zieleni z zakazem zabudowy z 54% do 30%.	obręb 24 (Dojlidy Górne) działka nr 159/12 159/16 156/20	Tereny od 3.1MN do 3.13MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.	<b>niewzględniona</b>	W związku z uwagami złożonymi podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, skorygowano granice obszaru zieleni wysokiej do zachowania, zwiększając powierzchnię działki, na której może być lokalizowana zabudowa, przy jednoczesnym utrzymaniu współczynników maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
6.	Kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający budowę dwóch budynków.	<b>Terren 3.3MN</b>		<b>niewzględniona</b>	Ustaleniem planistycznym jest parametr maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej wyrażany w procentach, umożliwiający realizację jednego lub więcej budynków, nie jest nim natomiast określenie konkretnej liczby projektowanych budynków na danej działce.
7.	Wyznaczenie zespołu zieleni wysokiej zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi, z zachowaniem ciągłości pasa zieleni,			<b>niewzględniona</b>	W związku z uwagami złożonymi podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, skorygowano granice obszaru zieleni wysokiej do zachowania, zmniejszając powierzchnię tej formy zagospodarowania, przy jednoczesnym utrzymaniu współczynników: powierzchni zabudowy oraz

	zapewniającego migrację zwierząt.	
8.	Zwiększenie powierzchni zabudowy z maksimum 20 % do maksimum 25 %.	<b>Teren 3.1-3.4MN</b> w liniach wydzielenia wewnętrznego „B”
9.	Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z minimum 70 % na minimum 65 %.	

	powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Przedmiotowe działki w ewidencji gruntów stanowią aktualnie grunty leśne Ls, bez prawa zabudowy, więc warunki do zabudowy na tych działkach w projekcie planu nie uległy pogorszeniu. W związku ze składanymi prośbami mieszkańców osiedla Dojlidy Górne postanowiono umożliwić budowę domów jednorodzinnych na terenach leśnych w granicach całego projektu planu. Tereny leśne uzyskały zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na przeznaczenie na cele nieleśne. Wyodrębniono z nich fragmenty działek, na których umożliwiono lokalizację zabudowy, z określeniem jej parametrów i wskaźników oraz sposobu zagospodarowania terenu. Jednocześnie, na pozostałych fragmentach działek wyznaczono zespoły zieleni wysokiej do zachowania oraz uzupełnienia drzewostanem lub innymi formami zieleni. Teren ten może być także bilansowany do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej. Zasadą, którą przyjęto wyznaczając teren pod zabudowę na obszarach aktualnie stanowiących las było umożliwienie lokalizacji budynku w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Jest ona jednakowa i dotyczy nie tylko wymienionych w uwadze działek, lecz także całego obszaru objętego projektem planu. <u>Uwagi, o których mowa w pkt 7, 8 i 9 niniejszego zarządzenia, złożone w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, były analizowane i zostały nieuwzględnione Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 869/22 z dnia 19 lipca 2022 r.</u> <u>Ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach 3.1-3.4MN wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „B” nie były przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, więc uznano je za bezprzedmiotowe.</u>
<b>bezprzedmiotowa</b>	
<b>bezprzedmiotowa</b>	

**PREZYDENT MIASTA**

*dr hab. Tadeusz Truskolaski*