

**ZARZĄDZENIE NR ...<sup>35</sup>.../24**  
**PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU**  
**z dnia ...<sup>12</sup>... stycznia 2024 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku  
(rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) – etap II**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.<sup>1</sup>) i art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.<sup>2</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 2023 r. poz. 1094 ze 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 (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) – etap II oraz uzasadnienia zawiera tabela, stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§2**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

  
wz. PREZYDENTA MIASTA  
Rafał Rudnicki  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. 572, 1463, 1688.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz. 1506,1597, 1688, 1890 i 2029.

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz. 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029.



**Załącznik**  
do Zarządzenia Nr...<sup>35</sup>...../24  
Prezydenta Miasta Białegostoku  
z dnia ...<sup>12</sup>... stycznia 2024 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.	6.
1.	Odstąpienie od przedłużenia ulicy Strumykowej do projektowanej 2KD-Z i pozostawienie jej jako drogi wewnętrznej KDW;	działka nr 340/26, przy ul. Strumykowej, obręb 24, 6KD-D ul. Strumykowa, 11KD-W ul. Strumykowa.	§22.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: <b>6KD-D</b> (ul. Strumykowa) – przeznacza się pod drogę publiczną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną; <b>11KDW</b> (ul. Strumykowa) – przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.	uwzględniona	Ulica 2KD-Z stanowi część podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta i zapewnia powiązanie ul. Zabłudowskiej z ul. Halicką. Ulica ta stanowi podstawę do kształtowania sieci ulic obsługujących ruch lokalny. Teren, na którym jest planowana, znajduje się w dolinie rzecznej wraz z biegnącym ciekami wodnym spod Zagórek. Ze względu na swoje położenie, oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych, będzie pełniła także inne funkcje związane z podstawowym systemem przyrodniczym miasta Białegostoku w zakresie budowania jego ciągłości. Jej szerokość w liniach rozgraniczających powinna uwzględniać, poza jezdnią główną, chodnikiem i drogą dla rowerów, lokalizację istniejącego cieku wodnego jako rowu otwartego. W związku z powyższym i przy zachowaniu pełnego rozrządu infrastruktury technicznej, nie ma możliwości odstąpienia od realizacji ulicy 2KD-D na przedmiotowej działce, ani zmniejszenia szerokości planowanej ulicy 2KD-D w liniach rozgraniczających o połowę, zgodnie z uwagą. <u>Jednocześnie, po przeanalizowaniu treści uwagi przewiduje się przeanalizowanie możliwości zwężenia ulicy 2KD-D</u>
2.	Zakończenie ulicy Strumykowej placem manewrowym;			uwzględniona	
3.	Odstąpienie od wytyczenia projektowanej drogi 2KD-Z na działce 340/26;			niewzględniona	
4.	Zwężenie projektowanej drogi 2KD-Z o co najmniej 50 % na rzecz działki 340/26;			niewzględniona	

					z uwzględnieniem wszystkich ww. elementów planowanej drogi.
5.	Zwiększenie maksymalnej zabudowy usługowej z 40% na 65%;	Teren 1.4U,MN (działka nr 340/7, 340/19, 340/36, 340/37, przy ul. Zabłudowskiej, obręb 24).	<p><b>§34.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.4U,MN</b> przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. 2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:</p> <p>1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:</p> <p>a) powierzchnia zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - maksimum 40 %,</li> <li>- w zabudowie mieszkaniowej - maksimum 30 %,</li> </ul> <p>b) intensywność zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługowej i usługowo-mieszkaniowej - od 0 do 1,2,</li> <li>- mieszkaniowej jednorodzinnej - od 0 do 0,9,</li> </ul> <p>c) teren biologicznie czynny:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - minimum 30 %,</li> <li>- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 40 %,</li> </ul> <p>d) wysokość budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługowych - maksimum 10 m,</li> <li>- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych z dachami symetrycznymi - maksimum 10 m,</li> <li>- mieszkalnych jednorodzinnych i</li> </ul>	niewzględniona	<p>W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku przedmiotowy teren oznaczono jako AG – tereny aktywności gospodarczej, na których funkcje podstawowe to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych i zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. W projekcie planu teren 1.4U,MN przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Na osiedlu Dojlidy Górne przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi. Na tym terenie i w bezpośrednim jego sąsiedztwie z funkcji wymienionych w Studium jako tereny aktywności gospodarczej AG występuje jedynie zabudowa usługowa, m.in. istniejąca stacja obsługi pojazdów czy istniejące obiekty handlowe. Na tym obszarze nie występuje zabudowa produkcyjna, magazyny i składy. Maksymalna powierzchnia zabudowy określona w projekcie planu dla zabudowy usługowej (innej niż zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej) jest zgodna z minimalną powierzchnią określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku dla tego rodzaju zabudowy w obszarze zewnętrznym – przedmieście na 35 - 50%. Określone w Studium wskaźniki dotyczą faktycznego przeznaczenia terenów ustalonych w planach miejscowych – a więc zabudowy usługowej i w związku z tym nie powinny zostać zwiększone do 65%, jak dla szeroko pojętej aktywności gospodarczej. <u>Jednocześnie, biorąc pod uwagę położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, przewiduje się przeanalizowanie możliwości zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej.</u></p>
6.	Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy usługowo-mieszkaniowej z 40% na 45%;			uwzględniona	
7.	Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy			niewzględniona	W projekcie planu teren przeznaczony jest pod zabudowę 1.4U,MN przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową

	mieszaniowej z 30% na 35%;
8.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 10% w przypadku zabudowy usługowej;
9.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 20% w przypadku zabudowy usługowo-

mieszkalno-usługowych z dachami płaskimi - maksimum 8 m,  
e) dachy:  
- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,  
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° lub o kącie nachylenia połaci dachowej jak w budynku głównym;

	<p>jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Określone w projekcie planu parametry zabudowy mieszkaniowej są kontynuacją zapisów przyjętych dla funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności w już obowiązujących planach obowiązujących dla osiedla Dojlidy Górne, w tym na terenach bezpośrednio sąsiadujących.</p> <p>Ze względu na położenie – w narożniku dróg publicznych wysokiej klasy technicznej 1KD-G ulicy Zabłudowskiej (droga klasy głównej) oraz projektowanej 2KD-Z ulicy zbiorczej i generowane przez potencjalne uciążliwości oraz uwzględniając strategiczną mapę hałasu teren ten jest predysponowany pod zabudowę usługową. Biorąc pod uwagę powyższe, nie jest zasadne zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej do minimum 30% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z uwagą. <u>Przewiduje się jednak przeanalizowanie możliwości zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w przypadku zabudowy mieszanej (usługowo-mieszaniowej).</u></p>
<b>niewzględniona</b>	<p>W projekcie planu teren 1.4U,MN przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Na osiedlu Dojlidy Górne przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi.</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna określona w projekcie planu dla zabudowy usługowej (innej niż zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej) na 30 % jest zgodna z minimalną powierzchnią określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku dla tego rodzaju zabudowy w obszarze zewnętrznym – przedmieście na 10 - 30 %.</p> <p><u>Jednocześnie, biorąc pod uwagę położenie przedmiotowych działek w rejonie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, przewiduje się przeanalizowanie możliwości zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zarówno dla zabudowy usługowej, jak również usługowo-mieszaniowej.</u></p>
<b>uwzględniona</b>	

	mieszkaniowej;
10.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 30% w przypadku zabudowy mieszkaniowej;
11.	Ustalenie intensywności zabudowy usługowej od 0 do 2,6;
12.	Ustalenie intensywności zabudowy usługowo-mieszkaniowej od 0 do 1,35;
13.	Ustalenie intensywności

<b>niewzględniona</b>	<p>W projekcie planu teren 1.4U,MN przeznacza się pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Określone w projekcie planu parametry zabudowy mieszkaniowej są kontynuacją zapisów przyjętych dla funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności w już obowiązujących planach dla osiedla Dojlidy Górne, w tym na terenach bezpośrednio sąsiadujących.</p> <p>Ze względu na położenie – w narożniku dróg publicznych wysokiej klasy technicznej 1KD-G ulicy Zabłudowskiej (droga klasy głównej) oraz projektowanej 2KD-Z ulicy zbiorczej i generowane przez potencjalne uciążliwości oraz uwzględniając strategiczną mapę hałasu teren ten jest predysponowany pod zabudowę usługową. Biorąc pod uwagę powyższe, nie jest zasadne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej do minimum 30% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z uwagą.</p> <p><u>Przewiduje się jednak przeanalizowanie możliwości zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w przypadku zabudowy mieszanej (usługowo-mieszkaniowej).</u></p>
<b>niewzględniona</b>	<p>Biorąc pod uwagę zakładane w projekcie planu parametry, w tym: maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną wysokość budynków oraz dopuszczenie kondygnacji podziemnych jedynie na części terenu położonej poza terenem okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego, ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy usługowej na 2,6, zgodnie z uwagą, nie byłoby uzasadnione.</p> <p><u>Jednakże biorąc pod uwagę narożnikowe usytuowanie przedmiotowych działek w obrębie skrzyżowania ul. Zabłudowskiej i projektowanej drogi 2KD-Z, w związku ze sposobem rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt. 5 i 8 niniejszego zarządzenia, przewiduje się możliwość zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku zabudowy usługowej.</u></p>
<b>uwzględniona</b>	
<b>niewzględniona</b>	Biorąc pod uwagę zakładane w projekcie planu parametry, w tym:



	zabudowy mieszkaniowej od 0 do 1,0;
14.	Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy usługowej z maksimum 10 m na maksimum 14 m;

	maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną wysokość budynków oraz dopuszczenie kondygnacji podziemnych jedynie na części terenu położonej poza terenem okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego, ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy mieszkaniowej na 1,0, zgodnie z uwagą, nie byłoby uzasadnione, ponieważ wskaźnik ten znacznie przekracza maksymalną możliwą do zrealizowania intensywność tego typu zabudowy.
<b>niewwzględniona</b>	<p>W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku wysokość zabudowy na przedmiotowym obszarze została określona na maksimum 12 m. Studium dopuszcza ustalenie w planach miejscowych lokalizacji dominant lub zwiększenie wysokości zabudowy m.in. w rejonie skrzyżowań, o ile będzie to wynikało z przeprowadzonych analiz przestrzennych. W przedmiotowym przypadku nie ma to jednak uzasadnienia, m.in. ze względu na uwarunkowania środowiskowe oraz istniejącą i planowaną zabudowę na działkach sąsiednich. Część terenu 1.4U,MN oznaczono na rysunku planu jako okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych wynikający z opracowania ekofizjograficznego, na którym zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.</p> <p>Ponadto, w obowiązującym planie na terenach sąsiednich o podobnych uwarunkowaniach, w tym na terenie obejmującym przeciwległy narożnik ulic Zabłudowskiej i 2KD-Z, dla zabudowy usługowej także przyjęto wysokość maksimum 12 m. Ponadto, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzenie na tym terenie zabudowy o wysokości 14 m mogłoby skutkować konfliktami przestrzennymi i społecznymi.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe, zwiększenie wysokości zabudowy do maksimum 14 m na terenie 1.4U,MN, zgodnie z uwagą, nie byłoby więc uzasadnione.</p> <p><u>Jednocześnie, przewiduje się przeanalizowanie możliwości zwiększenia wysokości zabudowy na przedmiotowym terenie w celu uporządkowanego i harmonijnego kształtowania obudowy skrzyżowania ww. ulic.</u></p>

15.	Ustalenie wysokości zabudowy usługowo-mieszaniowej o dachach płaskich jak i symetrycznych na maksimum 10 m;			uwzględniona	
16.	Zmiana linii zabudowy od strony ulicy 2KD-Z dla usług z 6 m na 1 m;		<p><b>§22.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KD-Z</b> – przeznaczony pod drogę publiczną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzone;</p> <p>2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:</p> <p>1) ulice układu podstawowego: 1KD-G, 2KD-Z;</p> <p>3. Ustala się przebieg tras publicznego transportu zbiorowego ulicami układu podstawowego i wybranymi ulicami układu obsługującego.</p> <p>4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne drogi publicznej, o których mowa w ust. 1:</p> <p>2KD-Z – ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa oraz ciek otwarty,</p>	nieuwzględniona	<p>W projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-Z niezależnie od funkcji budynku, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, jak również zabudowy usługowej i mieszanej. Zostały one ustalone w ten sposób na wszystkich terenach położonych wzdłuż nowo projektowanej ulicy 2KD-Z. Ma to na celu wytworzenie ładu przestrzennego i uporządkowanej obudowy ważnej w skali miasta przestrzeni publicznej. Różnicowanie odległości, w jakiej mogą być lokalizowane budynki, aż o 5 m, nie byłoby uzasadnione.</p> <p><u>Jednocześnie, przewiduje się przeanalizowanie możliwości zwężenia projektowanej ulicy 2KD-Z w liniach rozgraniczających i przesunięcia linii zabudowy odpowiednio, jednak z utrzymaniem ustalonej odległości 6 m od projektowanej linii rozgraniczającej.</u></p>
17.	Zwężenie drogi 2KD-Z na odcinku od ul. Zabłudowskiej do Szafranowej do szerokości 25-30 m w liniach rozgraniczających.			nieuwzględniona	<p>Ulica 2KD-Z stanowi część podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta, zapewnia powiązanie ul. Zabłudowskiej z ul. Halicką. Ulica ta stanowi podstawę do kształtowania sieci ulic obsługujących ruch lokalny na osiedlu Dojlidy Górne. Teren, na którym jest planowana, znajduje się w dolinie rzecznej wraz z biegnącym ciekim wodnym spod Zagórek. Ze względu na swoje położenie, oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych, będzie pełniła także inne funkcje związane z podstawowym systemem przyrodniczym miasta Białegostoku. Jej szerokość w liniach rozgraniczających powinna uwzględniać, poza jezdnią główną, chodnikiem i drogą dla rowerów, lokalizację istniejącego cieku wodnego jako rowu otwartego.</p> <p>W związku z powyższym i przy zachowaniu pełnego rozrządu infrastruktury technicznej, nie jest możliwe zmniejszenie szerokości planowanej ulicy 2KD-D w liniach rozgraniczających do 25-30 m.</p> <p><u>Jednocześnie, przewiduje się przeanalizowanie możliwości zwężenia ulicy 2KD-D z uwzględnieniem wszystkich ww. elementów planowanej drogi.</u></p>

18.	Sprzeciw dotyczący budowy ulicy Szafranowej 4KD-D kosztem działek 339/50 i 339/52;	działka nr 339/50, 339/52 obręb 24, 4KD-D ul. Szafranowa	<p><b>§22.1 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4KD-D (ul. Szafranowa)</b> – przeznaczony jest pod drogę publiczną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;</p> <p>2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:</p> <p>1) ulice układu obsługującego: 4KD-D;</p> <p>3. Ustala się przebieg tras publicznego transportu zbiorowego ulicami układu podstawowego i wybranymi ulicami układu obsługującego.</p> <p>4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne drogi publicznej, o których mowa w ust. 1: 4KD-D – ulica dojazdowa o przekroju 1/2 pasy ruchu,</p>	uwzględniona		
19.	Usunięcie z projektu planu ulicy Szafranowej 4KD-D.			uwzględniona		
20.	Sprzeciw dotyczący budowy ulicy Szafranowej 4KD-D kosztem działek 339/46 i 339/27			działka nr 339/46, 339/27 obręb 24, 4KD-D ul. Szafranowa	uwzględniona	
21.	Sprzeciw dotyczący budowy ulicy Szafranowej 4KD-D kosztem pasa 5 m z działki 339/75			działka nr 339/75, obręb 24, 4KD-D ul. Szafranowa	uwzględniona	

  
 WZ. PREZYDENTA MIASTA  
 Rafał Rudnicki  
 ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA