URB-II.6721.11.13.2025

WYKAZ UWAG (ZANONIMIZOWANY)

Zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Jachtowej i Zagórki w dniach od 01 do 29 września 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Białegostoku		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	11.09.2025	podmiot prywatny	15MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, działka nr ewid. 6/62	-	**nieuwzględniona**	uwaga dotyczy uwzględnienia w projekcie planu możliwości lokalizacji budynku gospodarczego po granicy z działką sąsiednią;
2.	15.09.2025	podmiot prywatny	8MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej działki nr ewid. 1/74, 1/95, 1/89 przy ul. Helskiej	-	**nieuwzględniona**	a) uwaga dotyczy nie wskazywania działek jako teren z zespołem zieleni wysokiej,
				-	**nieuwzględniona**	b) uwaga dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
				uwzględniona	-	c) uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy z 20 % do 30 %;
3.	24.09.2025	podmiot prywatny	17MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, działki nr ewid. 58/8, 58/9, 58/10, 58/11 i 58/12 14MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, działka nr ewid. 58/3	**uwzględniona**	-	a) uwaga dotyczy nie wskazywania działek jako część terenu z zespołem zieleni wysokiej,
				uwzględniona	-	b) uwaga dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
				uwzględniona	-	c) uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy z 20 % do 30 %,
				uwzględniona	-	d) uwaga dotyczy zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50 % do 40 %;
				-	**nieuwzględniona**	e) uwaga dotyczy zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50 % do 30 %;

4.	29.09.2025	podmiot prywatny	5MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, działka nr ewid. 2/33 przy ul. Żaglowej	-	**nieuwzględniona**	a) uwaga dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
5.	29.09.2025	podmiot prywatny		**uwzględniona**	-	b) uwaga dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy z 20 % do 30 %,
				-	**nieuwzględniona**	c) uwaga dotyczy zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50 % do 40 %,
				-	-	d) uwaga dotyczy ustalenia wysokości zabudowy na maksimum 10 m – **uwaga bezprzedmiotowa;**
6.	26.09.2025	podmiot prywatny	21MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 15KDD ul. Zagórki działka nr ewid. 359/27	-	**nieuwzględniona**	uwaga dotyczy nie poszerzania ul. Zagórki (15KDD) kosztem działki nr ewid. 359/27;
7.	26.09.2025	podmiot prywatny	21MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 15KDD ul. Zagórki działka nr ewid. 359/26	-	**nieuwzględniona**	uwaga dotyczy nie poszerzania ul. Zagórki (15KDD) kosztem działki nr ewid. 359/26;
8.	26.09.2025	podmiot prywatny	11MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 18KDD ul. Zagórki działka nr ewid. 3/4	-	**nieuwzględniona**	uwaga dotyczy nie poszerzania ul. Zagórki (18KDD) kosztem działki nr ewid. 3/4;
9.	26.09.2025	podmiot prywatny				
10.	29.09.2025	podmiot prywatny	5U i 6U – teren usług, Część działki nr ewid. 166 przy ul. Zabłudowskiej	**uwzględniona**	-	uwaga dotyczy przeznaczenia części działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
11.	29.09.2025	podmiot prywatny	34MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, działka nr ewid. 8/8, 6MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**uwzględniona**	-	a) uwaga dotyczy włączenia działki nr ewid. 8/8 do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
				-	**nieuwzględniona**	b) uwaga dotyczy nie wskazywania działek jako część terenu z zespołem zieleni wysokiej,

			wolnostojącej lub usług, działka nr ewid. 8/15, 5MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, 6U i 7U – teren usług, działka nr ewid. 7/85,	-	**nieuwzględniona**	c) uwaga dotyczy wprowadzenia do projektu planu definicji „zespołu zieleni wysokiej".
12.	07.10.2025	podmiot prywatny **Uwaga po terminie**	23MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, działka nr ewid. 370/66	-	-	uwaga dotyczy przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – **uwaga po terminie, pozostawia się bez formalnego rozpatrzenia.**
13.	13.10.2025	podmiot prywatny **Uwaga po terminie**	10MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, działka nr ewid. 2/42	-	-	uwaga dotyczy nie wskazywania działki jako część terenu z zespołem zieleni wysokiej – **uwaga po terminie, pozostawia się bez formalnego rozpatrzenia.**
14.	16.10.2025	podmiot prywatny **Uwaga po terminie**	22MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, działka nr ewid. 369/2	-	-	a) uwaga dotyczy przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – **uwaga po terminie, pozostawia się bez formalnego rozpatrzenia,**
			3U – teren usług, działka nr ewid. 357/2	-	-	b) dopuszczenie funkcji magazynowania na terenie 3U w zakresie działki nr ewid. 357/2 – **uwaga po terminie, pozostawia się bez formalnego rozpatrzenia,**

Uzasadnienie propozycji rozpatrzenia uwag

Ad. pkt 1

W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie występują budynki garażowe i gospodarcze zlokalizowane po granicy z działkami sąsiednimi. Biorąc pod uwagę różną powierzchnię działek budowalnych na obszarze objętym projektem planu, dopuszczenie budowy po granicy z działką sąsiednią nie powinno być zasadą.

Ponadto, przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczają budowę po granicy z sąsiednią działką budowlaną. Zgodnie z art. 12 ww. rozporządzenia w zabudowie jednorodzinnej, uwzględniając przepisy odrębne dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażu o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi. Zatem brak odpowiedniego zapisu w planie dopuszczającego budowę po granicy z działkami sąsiednimi nadal umożliwia realizację takiego budynku.

Ad. pkt 2 lit. a, pkt 2 lit. b, pkt 4 lit. a, pkt 5 lit. a, pkt 11 lit. b

Ustalenia projektu planu uwzględniają położenie obszaru w zewnętrznym obszarze miasta, charakteryzującym się układem przestrzennym typowym dla podmiejskich o niskiej intensywności zabudowy i wysokich walorach krajobrazowych. Ze względu na uwarunkowania środowiskowe, a w przypadku działki nr 7/85 dodatkowo położenie na obszarze wspomagającego systemu przyrodniczego, na terenie okresowo podmokłym z wysokim poziomem wód gruntowych, po przeprowadzeniu waloryzacji istniejącego drzewostanu, w projekcie planu wyznaczono części terenów zadrzewione, które określono jako „zespoły zieleni wysokiej". Tereny te będą stanowić uzupełnienie

wyznaczonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" podstawowego i wspomagającego systemu przyrodniczego, wzmocnią powiązania ekologiczne i równowagę pomiędzy terenami przyrodniczymi i zainwestowanymi.
Biorąc pod uwagę powyższe, odstąpienie od wskazywania ww. działek jako części terenu z zespołami zieleni wysokiej nie byłoby uzasadnione.
Na tych częściach terenu, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, ustalono zabudowę wyłącznie w formie wolnostojącej, co jest konieczne ze względu na zachowanie większego udziału terenu biologicznie czynnego oraz maksymalne wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie na obszarach o większych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych.
Dopuszczenie na ww. częściach terenów zabudowy również w formie bliźniaczej, zgodnie z treścią uwagi, byłoby sprzeczne z przyjętą, zarówno w projekcie planu, jak też w innych planach miejscowych sporządzanych dla osiedla Dojlidy Górne zasadą.

Ad. pkt 2 lit. c, pkt 4 lit. b i pkt 5 lit. b
Uwzględnienie uwagi jest zasadne ze względu na ujednolicenie możliwości zabudowy na maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej, jak na pozostałych częściach terenu, położonymi poza zespołami zieleni wysokiej.

Ad. pkt 3 lit. a, pkt 3 lit. b, pkt 3 lit. c, pkt 3 lit. d
Część nieruchomości będąca przedmiotem uwagi położona jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta), na terenie przeznaczonym pod zieleń urządzoną, lasy i wody powierzchniowe śródlądowe, bez prawa lokalizacji budynków.
Biorąc pod uwagę powyższe oraz parametry istniejącej zabudowy oraz wielkość i sposób zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, możliwe jest uwzględnienie uwagi i ustalenie formy oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu – jak dla pozostałych działek na terenie 14MNW i 17MNW.

Ad. pkt 3 lit. e
Ustalenia projektu planu uwzględniają położenie obszaru w zewnętrznym obszarze miasta, charakteryzującym się układem przestrzennym typowym dla podmiejskich ekstensywnym charakterze zabudowy i wysokich walorach krajobrazowych. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności w obszarze zewnętrznym – przedmieście określono w przedziale 30 % - 45 % działki budowlanej.
Biorąc pod uwagę powyższe, w projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na minimum 50 %. Zmniejszenie tego wskaźnika do 30 %, zgodnie z uwagą, nie ma uzasadnienia.

Ad. pkt 4 lit. c i pkt 5 lit. c
Ustalenia projektu planu uwzględniają położenie obszaru w zewnętrznym obszarze miasta, charakteryzującym się układem przestrzennym typowym dla podmiejskich ekstensywnym charakterze zabudowy i wysokich walorach krajobrazowych.
W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności w obszarze zewnętrznym – przedmieście określono w przedziale 30 % - 45 % działki budowlanej, przy czym na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli powiększone o współczynnik 1,6. Z tego względu, udział powierzchni biologicznie czynnej, zarówno na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej, jak również na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW i 7MNW położonych na obszarze wspomagającego systemu przyrodniczego określono na minimum 50 %.
Zmniejszenie tego wskaźnika dla działek położonych na terenie 4MNW do 40 %, zgodnie z uwagą, nie ma uzasadnienia.

Ad. pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. d
Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ projekt planu wypełnia zakłada zawarty w treści uwagi postulat. W projekcie planu określono wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachami symetrycznymi – na maksimum 10 m, a z dachami płaskimi – na maksimum 8 m.

Ad. pkt 6, pkt 7, pkt 8 i pkt 9
Przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego ul. Zagórki – ulicy klasy dojazdowej stanowi kontynuację już istniejącego, zrealizowanego odcinka tej ulicy. Szerokość ta umożliwi wykonanie jezdni i chodnika oraz docelowo niezbędnej do obsługi przyległych nieruchomości infrastruktury technicznej (m.in. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej i teletechnicznej) w liniach rozgraniczających ulicy. Poszerzenie pasa drogowego zostało zaprojektowane w kierunku działek niezagospodarowanych lub w mniejszym stopniu zainwestowanych, co minimalizuje ingerencję w istniejącą zabudowę.
Jednocześnie, istniejące na działce nr ewid. 3/4 drzewa zostały posadzone zbyt blisko granicy działki z drogą publiczną, bez uwzględnienia ich wzrostu i docelowych rozmiarów, a ich korony obecnie w znacznej części znajdują się w pasie drogowym. Istniejące drzewa częściowo kolidują również z przebiegającą nad nimi napowietrzną linią energetyczno–oświetleniową, która docelowo powinna zostać skablowana i zlokalizowana w ul. Zagórki, co nie będzie możliwe bez poszerzenia ulicy do szerokości minimum 8 m.
Jednocześnie zakłada się możliwość przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej ulicy Zagórki.

Ad. pkt 10 i pkt 11 lit. a
Uwzględnienie uwagi jest możliwe, biorąc pod uwagę istniejące już na działkach sąsiednich enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Ad. pkt 11 lit. c
Wprowadzenie definicji „zespołu zieleni wysokiej" nie jest konieczne, biorąc pod uwagę ustalenia projektu planu. Części terenów z zespołami zieleni wysokiej oznaczono odpowiednio na rysunku planu i zawarto szczegółowe ustalenia, w związku z tym nie ma wątpliwości interpretacyjnych odnośnie sposobu zagospodarowania tak wyznaczonego obszaru.

Ad. pkt 12
Uwaga została złożona po terminie, w związku z tym pozostaje bez formalnego rozpatrzenia. Jednocześnie zakłada się możliwość rozszerzenia przeznaczenia działki o funkcję usługową i włączenie działki do terenu 3MNW-U, na zasadzie kontynuacji i przenikania się funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i usługowej.

Ad. pkt 13
Uwaga została złożona po terminie, w związku z tym pozostaje bez formalnego rozpatrzenia. Jednocześnie, po aktualizacji uwarunkowań i stanu istniejącego zakłada się możliwość odstąpienia od wskazywania działki nr ewid. 2/42 jako część terenu z zespołem zieleni wysokiej oraz ponowne przeanalizowanie zakresu i sposobu wyznaczenia fragmentów terenów z zespołami zieleni wysokiej w odniesieniu do całego obszaru objętego projektem planu.

Ad. pkt 14 lit. a
Uwaga została złożona po terminie, w związku z tym pozostaje bez formalnego rozpatrzenia. Jednocześnie zakłada się możliwość rozszerzenia przeznaczenia działki o funkcję usługową, na zasadzie kontynuacji i przenikania się funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i usługowej.

Ad. pkt 14 lit. b
Uwaga została złożona po terminie, w związku z tym pozostaje bez formalnego rozpatrzenia. Jednocześnie zakłada się przeanalizowanie możliwości rozszerzenia przeznaczenia terenu usług 3U o przeznaczenie uzupełniające – teren składów i magazynów realizowane wyłącznie w budynkach, na zasadzie kontynuacji ustaleń dla terenów 4U, 5U i 6U położonych wzdłuż ul. Zabłudowskiej.

wz. PREZYDENTA MIASTA
Rafał Rudnicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA