PREZYDENT MIASTA BIAŁEGOSTOKU
15-950 Białystok ul. Słonimska 1

URB-II.6721.10.7.2025 (1)

WYKAZ UWAG

Zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku w rejonie ulic Pszenicznej i Leśnej Jagody

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.	18.04.2025		19MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	-	**nieuwzględniona**	a) uwaga dotyczy wyznaczenia terenu komunikacji drogowej wewnętrznej wzdłuż budynków przy ul. Pszenicznej 2C-2X, zgodnie ze stanem istniejącym, jak w projekcie z etapu opiniowania i uzgodnień,
2.	17.04.2025					
3.	22.04.2025					
4.	22.04.2025					
5.	22.04.2025			-	**nieuwzględniona**	b) uwaga dotyczy zaprojektowania połączenia istniejącej drogi wewnętrznej przez działkę nr ewid. 75/5 do ul. Pszenicznej lub przez działkę nr ewid. 78/8 do planowanej drogi o symbolu 14KDD lub umożliwienie jej połączenia z drogą dojazdową (KDD) w inny sposób,
6.	22.04.2025					
7.	22.04.2025					
8.	22.04.2025					
9.	22.04.2025					
10.	22.04.2025					
11.	22.04.2025					
12.	22.04.2025					
13.	22.04.2025					

14.	31.03.2025		dz. nr ewid. 70/1 15KDD – teren drogi dojazdowej	**uwzględniona**	-	uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi dojazdowej 15KDD prostopadle do dróg dojazdowych 13KDD i 7KDD,
15.	22.04.2025		dz. nr ewid. 70/1 i 80/1 15KDD – teren drogi dojazdowej 13KDD, 7KDD – tereny dróg dojazdowych 11KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej	**uwzględniona**	-	a) uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi dojazdowej 15KDD prostopadle do dróg dojazdowych 13KDD i 7KDD w sposób umożliwiający lokalizację budynku mieszkalnego zgodnie z propozycją przedstawioną w uwadze,
				uwzględniona	-	b) uwaga dotyczy usunięcia projektowanej drogi 11KR i wyznaczenia dróg prostopadle do projektowanej drogi 13KDD lub zmiany klasyfikacji drogi 11KR z wewnętrznej na dojazdową,
				-	**nieuwzględniona**	c) uwaga dotyczy możliwości zalesienia części terenu 25MNW,
				-	-	d) uwaga dotyczy przeznaczenia gruntu leśnego zlokalizowanego poza granicami projektu planu pod zabudowę – **uwaga bezprzedmiotowa**,
16.	31.03.2025		dz. nr ewid. 71/4 15KDD – teren drogi dojazdowej 18KDD – teren drogi dojazdowej	**uwzględniona**	-	a) uwaga dotyczy zmiany przebiegu drogi dojazdowej 15KDD i wyznaczenia jej prostopadle do granic działek,
				uwzględniona	-	b) uwaga dotyczy usunięcia projektowanej drogi dojazdowej 18KDD,
17.	31.03.2025		dz. nr ewid. 82/2 18KDD – teren drogi dojazdowej	**uwzględniona**	-	uwaga dotyczy usunięcia projektowanej drogi dojazdowej 18KDD.

Uzasadnienie propozycji rozpatrzenia uwag

Ad. pkt od 1 do 13 lit. a i lit. b

Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, obsługa komunikacyjna może być uzupełniana w inny, określony przepisami prawa sposób, w tym m.in. poprzez działki prywatne w formie dojazdów lub odpowiednich służebności, które nie stanowią ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. § 3 ust. 1 pkt 8 projektu planu, zgodnie z którym ilekroć mowa jest o obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury. W związku z tym, prywatne dojazdy do poszczególnych działek budowlanych mogą odbywać się w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, na zasadach dotychczasowych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności art. 15 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy nie nakłada wymogu zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej do każdej działki budowlanej, ani wyznaczania do każdej z działek dojazdu w formie wydzielonej drogi wewnętrznej. W świetle art. 2 pkt 14 upzp "dostępem do drogi publicznej" jest także dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. W rezultacie uchwała w sprawie planu miejscowego może uwzględniać także pośrednią formę dostępu do drogi publicznej.

Kwestia zapewnienia dojścia i dojazdu do drogi publicznej działek budowlanych oraz ich szerokości została uregulowana w § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Istniejące dojazdy do działek budowlanych o parametrach zgodnych z ww. rozporządzeniem, a więc również dojazdy do przedmiotowego zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w myśl ustawy o drogach publicznych, są drogami wewnętrznymi. Wydzielenie ich liniami rozgraniczającymi nie poprawiłoby w żadnym stopniu obecnego użytkowania działek, a byłoby nieuzasadnioną i nadmierną ingerencją we własność prywatną.

Istniejący zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie 1MNS posiada więc faktyczny dostęp do drogi publicznej. W przypadku braku dostępu do drogi publicznej, przedmiotowe budynki nie uzyskałyby pozwolenia na budowę.

Zakłada się zapewnienie połączenia istniejącej drogi wewnętrznej - dojazdu do zrealizowanego zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych do ul. Pszenicznej lub do planowanej drogi o symbolu 14KDD, zgodnie z uwagą, poprzez wskazanie proponowanego podziału działek, podobnie jak w przypadku ewentualnych nowych dróg wewnętrznych i dojazdów do obsługi komunikacyjnej terenów. Planuje się również uzupełnienie części tekstowej projektu planu o zapis dotyczący minimalnej szerokości tych dojazdów i odległości, w jakiej może być lokalizowana zabudowa. Takie rozwiązanie umożliwi dojazd, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości ewentualnej korekty jego parametrów lub przebiegu, w zależności od potrzeb oraz lokalnych uwarunkowań.

Ad. pkt 14, pkt 15 lit. a oraz pkt 16 lit. a

Przewiduje się zmianę lokalizacji planowanej drogi publicznej 15KDD, zgodnie z treścią uwagi.

Ad. pkt 15 lit. b

Przewiduje się usunięcie planowanej drogi 11KR i zaprojektowanie drogi publicznej dojazdowej prostopadle do projektowanej drogi 13KDD, zgodnie z treścią uwagi. W projekcie planu zakłada się wyznaczenie ww. drogi publicznej na przedłużeniu drogi publicznej dojazdowej 5KDD. Obsługa komunikacyjna pozostałej części terenów (oznaczonych w poddanym konsultacjom społecznym projekcie planu symbolami 22MNW i 23MNW) może odbywać się poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy, niewyznaczone liniami rozgraniczającymi.

Ad. pkt 15 lit. c

Teren wskazany w uwadze zalicza się do terenów o dobrych warunkach fizjograficznych do zabudowy, w związku z tym przeznaczenie terenu wskazanego w uwadze do zalesienia nie byłoby uzasadnione. Jednocześnie, ustalenia projektu planu nie wykluczają nasadzenia drzew na wskazanej w uwadze części działki położonej na terenie 25MNW.

Ad. pkt 15 lit. d

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ dotyczy terenu położonego poza granicami projektu planu. Wnioskowany teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta) uchwalonego uchwałą Nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2012 r. i przeznaczonego pod zieleń urządzoną, lasy i wody powierzchniowe śródlądowe (teren 1.10 ZP,ZL,WS). Zgodnie z planem obowiązującym tereny istniejących lasów, oznaczonych na rysunku planu, w tym wskazany w uwadze las, przeznacza się do utrzymania i zagospodarowania na podstawie obowiązujących przepisów o lasach.

Ad. pkt 16 lit. b oraz pkt 17

Przewiduje się usunięcie z projektu planu przewidywanej drogi publicznej 18KDD, zgodnie z treścią uwagi.

12.06.2025
PREZYDENT MIASTA
dr hab. Tadeusz Truskolaski