Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI
Dn. 2026 -06- 08 (1)
WPŁYNĘŁO
Nr rej. ..... Zał. .....

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Białegostoku

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

[redacted]

LN

-06-08
8

.....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

UWAGA nr 1:

wnioskuję o objęcie części nieruchomości (dokładnie wskazanej w załączniku nr 3 uwagi) składającej się z działki o nr ew. 352/21 obręb 0024 Dojlidy Górne położonej przy ulicy Zabłudowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 548SN (strefa zieleni i rekreacji, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-548SN/20260309T115054) strefą planistyczną 409SJ – strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z ustalonym profilem funkcjonalnym – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód oraz o ustalenie parametrów zabudowy dla w/w nieruchomości: maksymalna intensywność zabudowy: 0.6 oraz zgodnie z punktami 7.2 i 7.3.

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Analizie urbanistycznej załączonej do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej już istniejącej i planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja w/w zabudowy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

UWAGA nr 2:

wnioskuję o objęcie części nieruchomości (dokładnie wskazanej w załączniku nr 3 uwagi) składającej się z działki o nr ew. 352/21 obręb 0024 Dojlidy Górne położonej przy ulicy Zabłudowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 548SN (strefa zieleni i rekreacji, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-548SN/20260309T115054) obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Analizie urbanistycznej załączonej do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej już istniejącej i planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Objęcie przedmiotowej nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan Ogólny miasta Białegostoku	206101_1.00 24.352/21	☒ tak ☐ nie	UWAGA nr 1: wnioskuję o objęcie części nieruchomości (dokładnie wskazanej w załączniku graficznym do uwagi) składającej się z działki o nr ew. 352/21 obręb 0024 Dojlidy Górne położonej przy ulicy Zabłudowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 548SN (strefa zieleni i rekreacji, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-548SN/20260309T115054) strefą planistyczną 409SJ – strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z ustalonym profilem funkcjonalnym – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód oraz o ustalenie parametrów zabudowy dla w/w nieruchomości: maksymalna intensywność zabudowy: 0.6 oraz zgodnie z punktami 7.2 i 7.3

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
				Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Analizie urbanistycznej załączonej do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej już istniejącej i planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja w/w zabudowy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego. UWAGA nr 2: wnioskuję o objęcie części nieruchomości (dokładnie wskazanej w załączniku graficznym do uwagi) składającej się z działki o nr ew. 352/21 obręb 0024 Dojlidy Górne położonej przy ulicy Zabłudowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 548SN (strefa zieleni i rekreacji, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-548SN/20260309T115054) obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Analizie urbanistycznej załączonej do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej już istniejącej i planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Objęcie przedmiotowej nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych 7)	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan Ogólny miasta Białegostoku	206101_1.0024.352/21	☐ tak ☒ nie	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	**30%**	**10 m**	**40%**

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)]

1. Uzasadnienie uwagi
2. Analiza urbanistyczna
3. Załącznik graficzny

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powini[redacted]za się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpisy: ..[redacted]..... Data: 8.06.2026

[1)] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2)] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3)] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4)] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5)] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6)] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7)] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8)] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9)] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

ZAŁĄCZNIK 1 DO UWAGI DO PROJEKTU AKTU – PLAN OGÓLNY MIASTA BIAŁYSTOK

UWAGA nr 1:

wnioskuję o objęcie części nieruchomości (dokładnie wskazanej w załączniku nr 3 uwagi) składającej się z działki o nr ew. 352/21 obręb 0024 Dojlidy Górne położonej przy ulicy Zabłudowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 548SN (strefa zieleni i rekreacji, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-548SN/20260309T115054) strefą planistyczną 409SJ – strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z ustalonym profilem funkcjonalnym – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód oraz o ustalenie parametrów zabudowy dla w/w nieruchomości: maksymalna intensywność zabudowy: 0.6 oraz zgodnie z punktami 7.2 i 7.3

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Analizie urbanistycznej załączonej do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej już istniejącej i planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja w/w zabudowy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

UWAGA nr 2:

wnioskuję o objęcie części nieruchomości (dokładnie wskazanej w załączniku nr 3 uwagi) składającej się z działki o nr ew. 352/21 obręb 0024 Dojlidy Górne położonej przy ulicy Zabłudowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 548SN (strefa zieleni i rekreacji, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-548SN/20260309T115054) obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Analizie urbanistycznej załączonej do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej już istniejącej i planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Objęcie przedmiotowej nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

UZASADNIENIE
wnioskowanych uwag

1. Objęcie przedmiotowej nieruchomości strefą 409SJ

Przedmiotowa działka posiada powierzchnię 6007 m², natomiast proponowane rozszerzenie strefy SJ obejmuje jedynie jej część o powierzchni 4503 m². Oznacza to, że około 25% powierzchni nieruchomości (ok. 1504 m²) pozostanie poza obszarem przeznaczonym pod funkcję mieszkaniową, zachowując swoje znaczenie przyrodnicze oraz funkcję buforową względem cieku wodnego. Zakres wnioskowanej zmiany został zatem ograniczony do niezbędnego minimum i

stanowi rozwiązanie wyważone, uwzględniające zarówno możliwość racjonalnego zagospodarowania nieruchomości, jak i konieczność ochrony walorów środowiskowych.

Wnioskowane przypisanie części działki do strefy SJ nie stanowi wyznaczenia nowego obszaru funkcjonalnego, lecz jest naturalnym rozszerzeniem istniejącej strefy planistycznej oznaczonej w projekcie Planu Ogólnego symbolem 409SJ, obejmującej tereny bezpośrednio przyległe. Rozszerzenie strefy pozwoli na zachowanie ciągłości i spójności funkcjonalno-przestrzennej istniejącej struktury zabudowy wzdłuż ul. Zabłudowskiej. Teren objęty wnioskiem stanowi faktyczne domknięcie istniejącego układu urbanistycznego i nie prowadzi do rozpraszania zabudowy ani tworzenia nowego, odizolowanego obszaru inwestycyjnego.

Powiększenie strefy 409SJ obejmuje wyłącznie część działki i stanowi rozwiązanie kompromisowe względem granic obszaru wskazanego w materiałach planistycznych jako „morfologiczna dolina rzeczna". Należy podkreślić, że teren ten od wielu lat pozostaje przekształcony i użytkowany w sposób związany z działalnością gospodarczą oraz funkcją mieszkaniową. Przekształcenia te nastąpiły jeszcze przed włączeniem tego obszaru do granic administracyjnych miasta Białegostoku. Działka położona jest na obszarze o analogicznych warunkach ekofizjograficznych jak sąsiednie nieruchomości już zagospodarowane i objęte funkcją mieszkaniową.

Zmiana przeznaczenia nie będzie skutkowała wprowadzaniem zabudowy na terenach zalewowych. Analiza istniejącego zagospodarowania oraz rzędnych wysokościowych terenu wskazuje, że działka nr 352/21 znajduje się na tarasie wyniesionym ponad przyległą dolinę z ciekiem wodnym, analogicznie do sąsiednich działek zabudowanych wzdłuż ul. Zabłudowskiej. Wnioskowany teren nie wymaga wykonywania nasypów ani innych istotnych przekształceń rzeźby terenu w celu umożliwienia jego zagospodarowania.

Istotnym elementem proponowanego rozwiązania jest zachowanie odpowiedniego buforu ekologicznego od cieku wodnego. Wnioskowana granica strefy SJ została wyznaczona w sposób zapewniający odsunięcie zabudowy o około 10 m od krawędzi rowu oraz około 12 m od planowanej linii zabudowy. Pozwoli to na utrzymanie oraz przywrócenie powierzchni biologicznie czynnej wzdłuż cieku, zachowanie możliwości prowadzenia prac związanych z utrzymaniem drożności przepływu wód, a także poprawę stanu środowiska przyrodniczego w jego bezpośrednim otoczeniu.

Działka posiada możliwość obsługi komunikacyjnej w ramach nieruchomości wnioskodawcy oraz dostęp do pełnego uzbrojenia technicznego znajdującego się w sąsiedztwie, obejmującego sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową, sieć gazową oraz elektroenergetyczną. Oznacza to, że realizacja funkcji mieszkaniowej nie będzie generowała konieczności budowy nowych, kosztownych elementów infrastruktury publicznej.

Planowana zabudowa nie naruszy ciągłości lokalnego korytarza ekologicznego ani funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta. Jednocześnie lokalizacja przyszłej zabudowy znajduje się poza obszarem przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu drogowego, co zapewnia odpowiednie warunki dla funkcji mieszkaniowej.

2. Objęcie przedmiotowej nieruchomości strefą uzupełnienia zabudowy (OUZ)

W myśl § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), dalej jako: Rozporządzenie:

„1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

a) budynki przemysłowe o symbolu 101,

b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,

c) budynki biurowe o symbolu 105,

d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,

e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,

g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

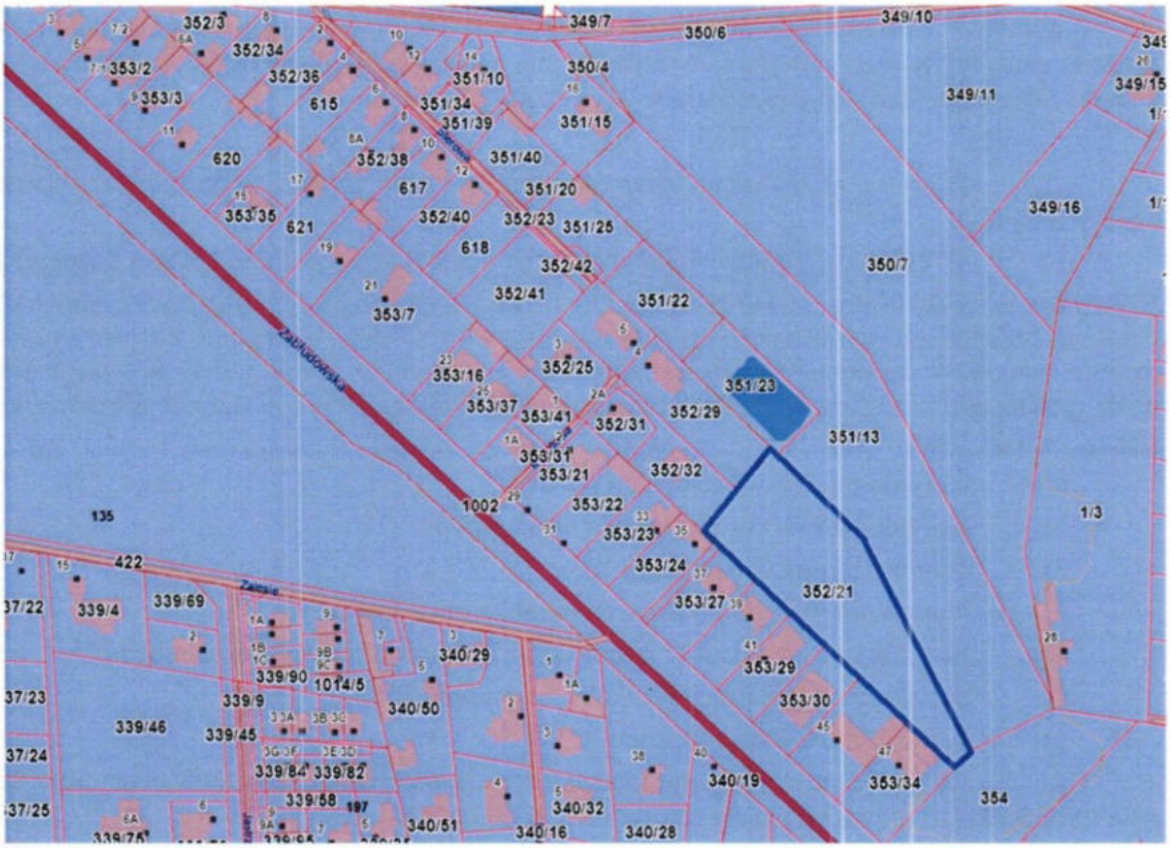
2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m2, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4."

W związku z powyższym wskazuję, że przedmiotowa nieruchomość jest otoczona od strony południowej i zachodniej szeregiem budynków, które wpisują się w przywołany powyżej przepis, znajdują się w odpowiedniej odległości względem siebie i zgodnie z literą prawa powinny zostać objęte obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ).



Zabudowania w najbliższym otoczeniu przedmiotowej nieruchomości.

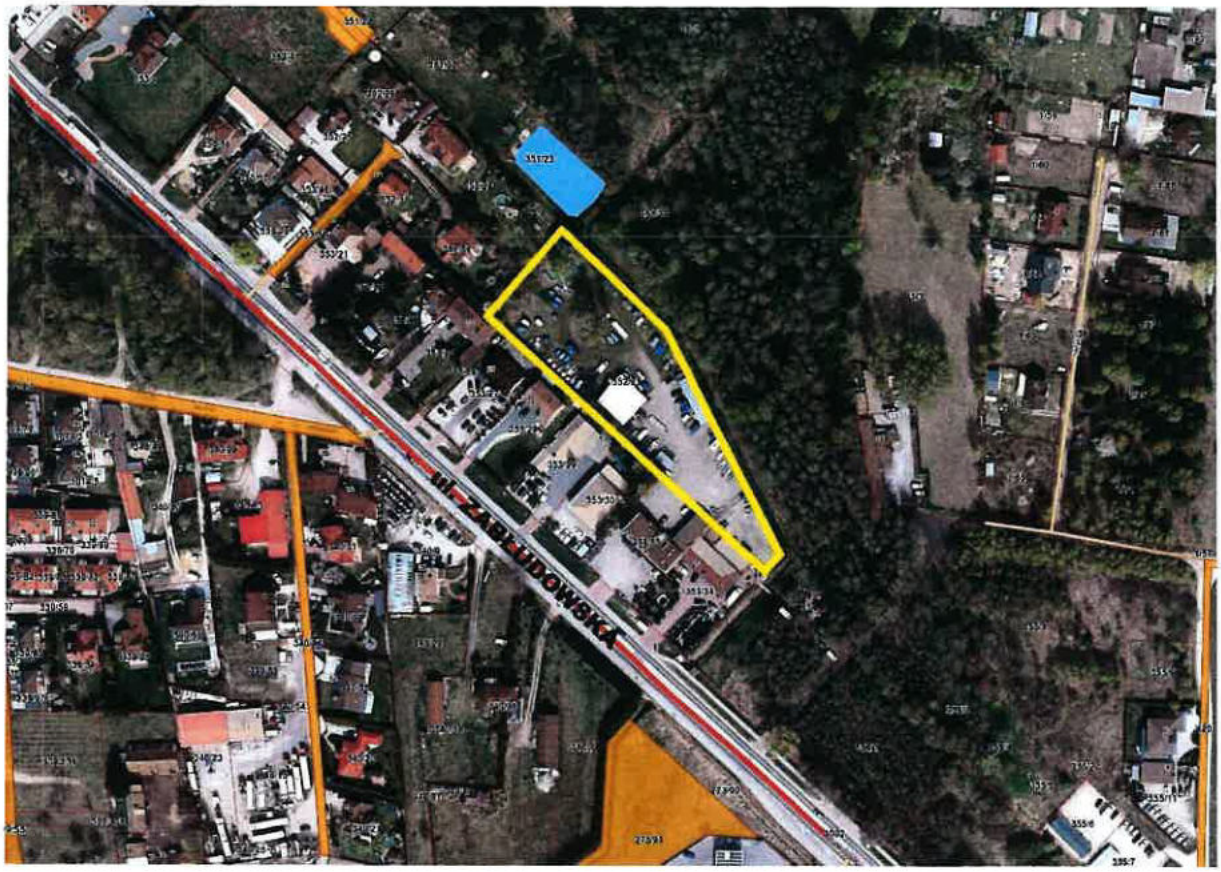
Opracowano na podstawie:
https://bialystok.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ca29842ea6064ed09bba3b0c208dfdb6

Na powyższym rysunku zaznaczona została przedmiotowa nieruchomość, jasno widać, że zgrupowanie budynków, należących do strefy 409SJ, powinno zostać objęte obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), a wraz z nimi również działka nr ew. 352/21 (zaznaczona na rysunku). Rozwiązanie to jest nie tylko zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, ale także w kontekście urbanistycznym pozwoli na harmonijne dopełnienie strefy 409SJ.

Ponadto warto podkreślić, że do przedmiotowej uwagi (załącznik nr 2) załączona została Analiza urbanistyczna opracowana przez [redacted], która jasno wskazuje na zasadność wnioskowanych zmian.

[redacted]

Analiza urbanistyczna
dotycząca działki o nr geod. 352/21
położonej w rejonie ulicy Zabłudowskiej w Białymstoku



Opracował:

[redacted]

Białystok, czerwiec 2026 r.

Analiza urbanistyczna dotycząca działki o nr geod. 352/21 położonej przy ulicy Zabłudowskiej w Białymstoku

1. Wstęp.

Analiza została sporządzona w kontekście uwagi [redacted] złożonej do konsultowanego projektu aktu - plan ogólnego miasta Białegostoku. Przedmiotem uwagi jest przypisanie nieruchomości [redacted] do strefy planistycznej **SJ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz objęcia obszarem uzupełnienia zabudowy,** w sytuacji gdy w projekcie planu ogólnego została ona objęta **Strefą zieleni i rekreacji (548SN) [Rys. Nr 1].**



Rys. Nr 1. Lokalizacja działki (206101_1.0024.352/21) na tle projektu planu ogólnego miasta Białegostoku

2. Dane ogólne, lokalizacja w strukturze przestrzennej miasta Białegostoku.

Działka nr geod. 352/21 ma powierzchnię ok. 0,6 ha i kształt wydłużonego, nieregularnego pięciokąta z bokami o wymiarach ok.: 161 m. (równolegle do ul. Zabłudowskiej) x 50 m. x 61 m. x 109 m. x 10 m. i jest zlokalizowana na zapleczu zabudowy położonej po północno – wschodniej stronie ul. Zabłudowskiej.

Bliskie sąsiedztwo działki oraz jej kontekst urbanistyczny stanowią:

- od strony południowo – zachodniej zabudowa usługowa z funkcją mieszkaniową jako uzupełniającą wzdłuż północno – wschodniej strony ul. Zabłudowskiej; fronty działek stanowią place postojowe oraz fragmenty zagospodarowane zielenią, natomiast budynki, stanowiące jednocześnie ekran akustyczny, położone są w części centralnej i zapleczowej działek, wzdłuż południowo – zachodniej granicy działki objętej uwagą;

- od strony północno – zachodniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- od trony północno i południowo wschodniej grunty leśne i pastwiska, jak również położony wzdłuż granic wschodnich ciek wodny w rowie o szerokości ok 4,5 m i głębokości ok. 1m posiadający hydrologiczne połączenie z rz. Białą i zespołem stawów Dojlidzkich, a w pobliżu północnego narożnika niewielki staw zasilany prawdopodobnie w/w ciekiem.

Nieco dalsze otoczenie stanowią:

- od strony północno - zachodniej tereny zabudowy jednorodzinnej otoczenia ulic: Masztów, Sterowej i Ordynackiej, a na północ od nich tereny leśne;

- po południowo - zachodniej stronie ul. Zabłudowskiej położone są tereny zabudowy jednorodzinnej otoczenia ulic: Strumykowej, Jastrzębiej i Zalesie oraz las położony po północnej stronie ul. Zalesie;

- w odległości ok. 70,0 m od południowego narożnika działki 352/21 zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego planowana jest lokalizacja skrzyżowania ulic: Zabłudowskiej, Skowronkowej i Jachtowej, jako łącznika komunikacyjnego fragmentów osiedla Dojlidy Górne położonych po obu stronach ul. Zabłudowskiej.

3. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.1 Działka nr geod. 352/21 położona jest na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta) **[Rys. Nr 2]** uchwalonego Uchwałą Nr XXX/342/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. W. P. z 2012 r. poz. 2191). Zgodnie z ustaleniami planu:

*§ 27. **ust. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1-1.10 ZP,ZL,WS** [w tym teren **1.2 ZP,ZL,WS** na którym położona jest działka 352/21] przeznacza się pod **zieleń urządzoną, lasy i wody powierzchniowe śródlądowe.***

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią obszary wspomagające utrzymanie walorów przyrodniczych i powiązań ekologicznych poza obszarem planu oraz pełnią funkcję hydrologiczną, biologiczną oraz rekreacyjną.

3. Lokalne cieki wodne oznaczone odpowiednio na rysunku planu wraz z pasem terenu o szerokości 6 m (obustronnie od osi cieku) są terenami lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu regulacji i utrzymania wód.

(...)

6. Ustala się następujące zasady zabudowy zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się utrzymanie terenu biologicznie czynnego o powierzchni minimalnej:

a) 70 % działki na obszarze ograniczonym liniami wydzielenia wewnętrznego,

b) 90 % działki na pozostałym obszarze;

2) dopuszcza się:

(...)

d) budowę altan o powierzchni do 25 m^2 i wysokości do 4 m, w odległości nie mniej niż 10 m od cieków wodnych, przy czym łączna liczba obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na 1000 m^2,

(...)

g) budowę infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 9,

h) zmianę linii brzegowej cieków (w tym meandryzację i tworzenie rozlewisk),

i) budowę urządzeń wodnych, w tym oczek wodnych, stawów, zbiorników i zbiorników małej retencji.

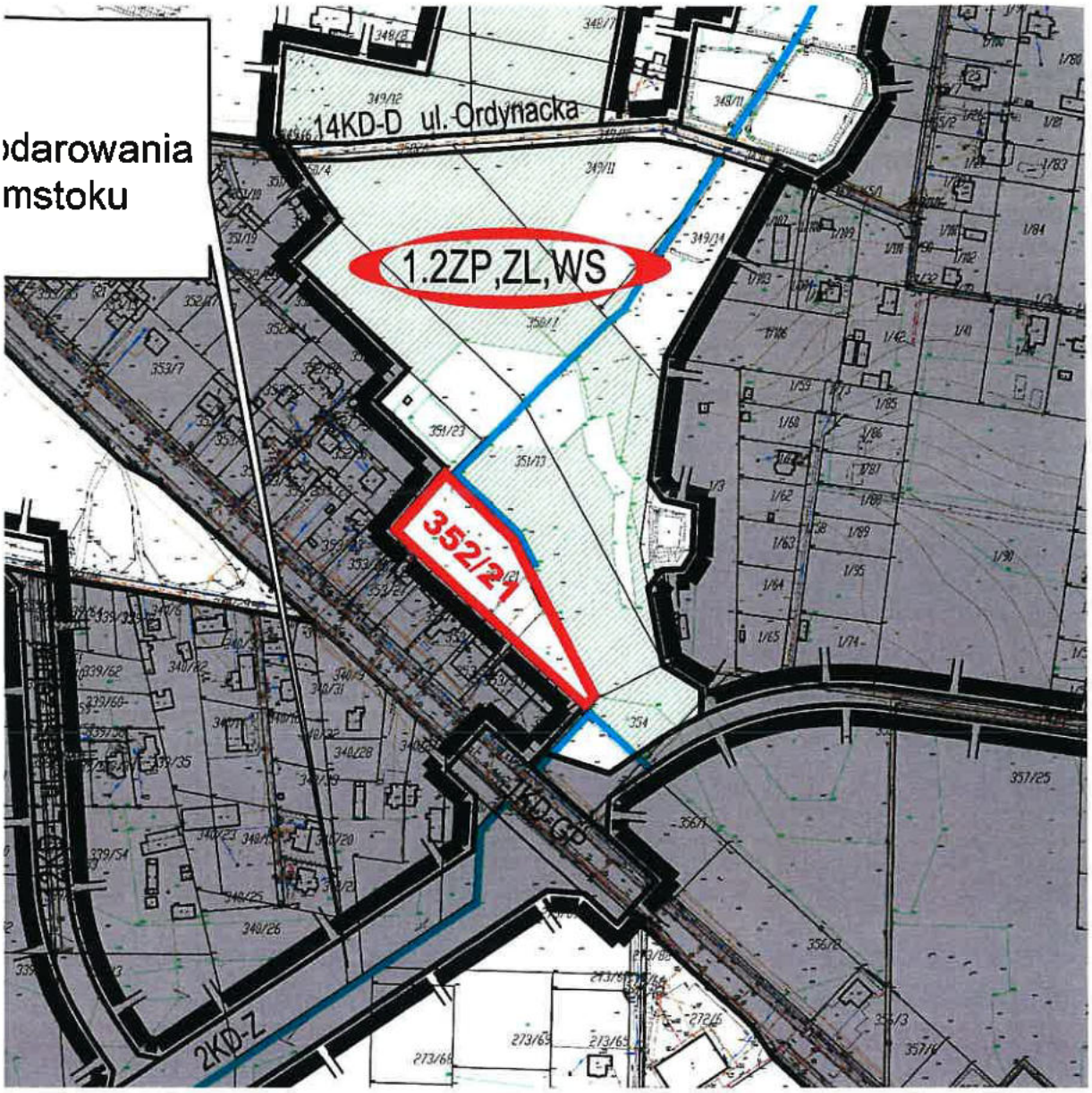
3) zakazuje się:

a) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,

b) budowy parkingów,

c) przekształcania koryta cieku w formę kanału zamkniętego, z wyłączeniem odcinków pod dojazdami i dojściami,

4) obsługa komunikacyjna od otaczających ulic.



Rys. Nr 2. Lokalizacja działki nr geod. 352/21 w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (obszar systemu przyrodniczego miasta).

3.2 Od strony południowo i północno - zachodniej działka 352/21 graniczy z obszarem objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) - etap II **[Rys. Nr 3]** uchwalonego Uchwałą Nr LXXXII/1136/24 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia z dnia 25 marca 2024 r. (Dz. Urz. W. P. z 2024 r. poz. 1724). Zgodnie z ustaleniami planu:

*§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1U,MN, 1.2U,MN, 1.3U,MN, 1.5U,MN, 1.6U,MN i 1.7U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.*

(...)

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy:

- w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - maksimum 40 %,

- w zabudowie mieszkaniowej - maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy:

- usługowej i usługowo-mieszkaniowej - od 0 do 1,2,

- mieszkaniowej jednorodzinnej - od 0 do 0,9,

c) teren biologicznie czynny:

- w zabudowie usługowej i usługowo-mieszkaniowej - minimum 30 %,

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- usługowych - maksimum 10 m,

- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych z dachami symetrycznymi – maksimum 10 m,

- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych z dachami płaskimi - maksimum 8 m,

- gospodarczych i garaży - maksimum 5 m,

(...)

4. Na częściach terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu jako okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ***2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN i 2.5MN*** *przeznacza się pod* ***zabudowę mieszkaniową jednorodzinną*** *wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.*

(...)

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 0,9,

c) teren biologicznie czynny - minimum 40 %,

d) wysokość budynków:

- z dachami symetrycznymi - maksimum 10 m,

- z dachami płaskimi - maksimum 8 m,

- gospodarczych i garaży - maksimum 5 m,

(...)

4. Na części terenu o symbolu 2.1MN oznaczonego na rysunku planu jako okresowo podmokły z wysokim poziomem wód gruntowych wynikającym z opracowania ekofizjograficznego, zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych.

W zakresie obsługi komunikacyjnej działki 352/21 ustala się:

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

(...)

2) ***7KDW*** *(ul. Masztowa),* ***8KDW****,* ***9KDW*** *(ul. Strumykowa),* ***10KDW****,* ***11KDW*** *(ul. Macierzanki),* ***12KDW*** *(ul. Mieczykowa),* ***13KDW*** *(ul. Szafranowa) –* ***przeznacza się pod drogi wewnętrzne*** *wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.*

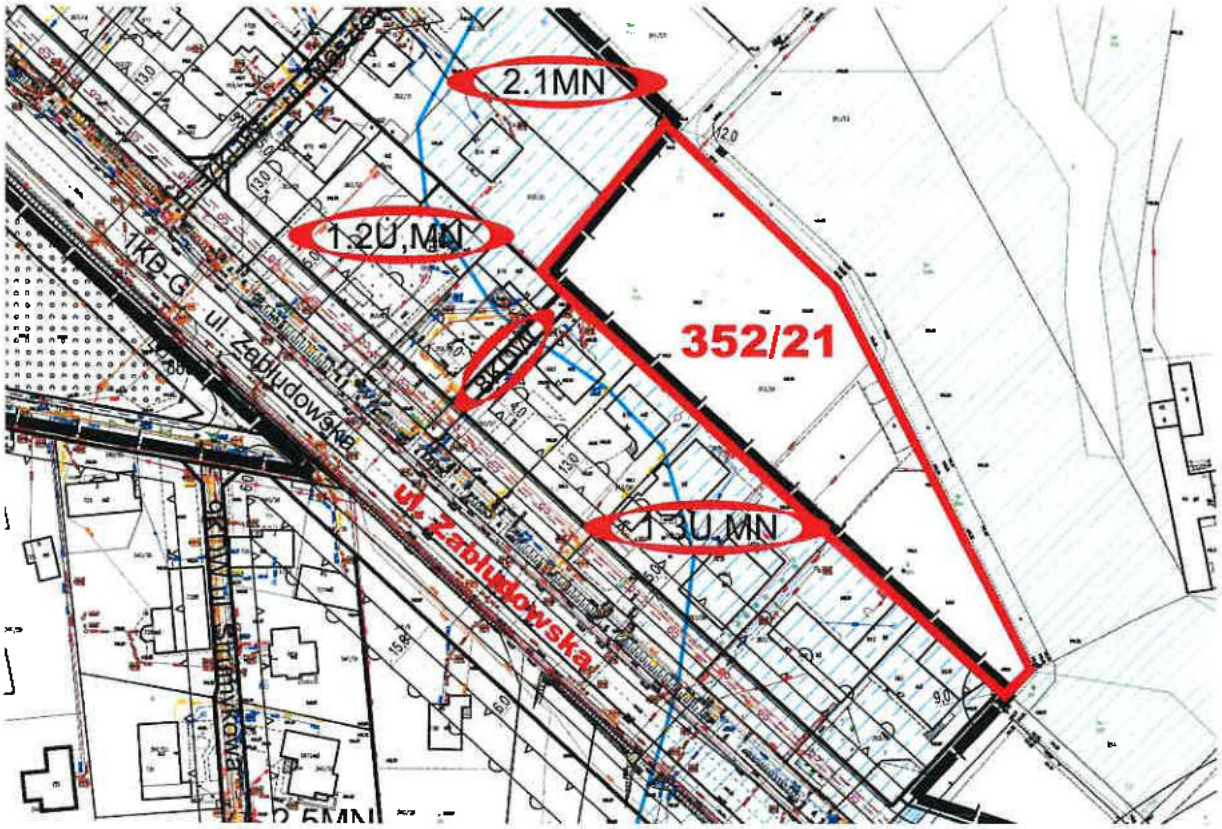
2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

(...)

3) drogi wewnętrzne: ***7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW,***

5. Szerokość dróg publicznych i dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

Z porównania ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów ***1.2U,MN, 1.3U,MN*** z ustaleniami dla terenu ***2.1MN*** wynika, że stosunku do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto analogiczne ustalenia z zakresu powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz wysokości budynków. Wyższe wartości z zakresu powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, a niższe w odniesieniu do powierzchni terenu biologicznie czynnego dotyczą terenów ***1.2U,MN, 1.3U,MN*** w przypadku lokalizacji usług.



Rys. Nr 3. Lokalizacja działki nr geod. 352/21 na tle miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) - etap II.

4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku [Rys. Nr 4]

Działka nr geod. 352/21 w rejonie ul. Zabłudowskiej położona jest obszarze oznaczonym literą symbolem **2ZP-Tereny zieleni urządzonej** i posiada następujące kierunki zagospodarowania:

„ZP – tereny zieleni urządzonej

Funkcje podstawowe:
- ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe,
- rodzinne ogrody działkowe,
- wody powierzchniowe,
- zieleń towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleńce, zieleń rekreacyjna, place zabaw).

Funkcje uzupełniające:
- obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne,
- obiekty i urządzenia usług związanych z funkcją podstawową,
- inwestycje celu publicznego,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna,
- lotnicze urządzenia naziemne,
- istniejące obiekty i tereny o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zagospodarowania:
- kształtowanie zagospodarowania w kierunku ochrony, utrzymania i tworzenia ciągłości przestrzennej terenów zieleni urządzonej, tworzących system przyrodniczy miasta,
- kształtowanie przestrzeni publicznych w formie ogólnodostępnej zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i estetycznych, rewaloryzacja parków zabytkowych,
- kształtowanie zabudowy usługowej towarzyszącej funkcji podstawowej z zakresu edukacji, gastronomii, kultury, handlu (np. oranżerie, cieplarnie, kawiarnie, cukiernie itp.),
- kształtowanie obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury (w tym np. place zabaw, boiska itp.),
- możliwość zachowania, modernizacji istniejących obiektów budowlanych o innych funkcjach,
- kształtowanie powiązań ciągów pieszych i rowerowych,
- zapewnienie racjonalnego zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poprzez: zakaz realizowania nowej zabudowy, nakaz wykonania planowanych obiektów i urządzeń jako odpornych na działanie wód wezbraniowych, zakaz zmiany rzeźby terenu.



Rys. Nr 4. Lokalizacja działki nr geod. 352/21 na tle „Kierunków zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna" miasta Białegostoku.

5. Użytki gruntowe:

Na działce nr geod. 352/21 przy ul. Zabłudowskiej wyróżnia się następujące użytki gruntowe zaliczane do gruntów rolnych w tym:
Br-PsV tj.: grunty rolne zabudowane – pastwiska trwałe, (zabudowa rolna/siedliskowa na pastwisku); ŁIV – łąki trwałe.

6. Zagospodarowanie i sposób użytkowania działki 352/21

Działka nr geod. 352/21 nie jest użytkowana rolniczo. Południowo – wschodnia część działki jest funkcjonalnie połączona z działką 353/33 stanowiąc łącznie teren prowadzonej działalności gospodarczej związanej z obsługą motoryzacji: sprzedaż przyczep, haków

holowniczych, bagażników dachowych. Na działce położone są dwa obiekty budowlane: budynek gospodarczy/wiata w rejonie centrum działki wzdłuż granicy północno – wschodniej oraz konstrukcja namiotowa w części centralnej, od rejonu której nawierzchnia działki jest utwardzona kostką brukową w kierunku południowo - wschodnim co stanowi ok 42% powierzchni działki. Pozostała północno - zachodnia część działki jest zagospodarowana jako zieleń urządzona, posiada nawierzchnię trawiastą i kilka drzew co stanowi ok 58% powierzchni działki. Opisany stan zagospodarowania działki jest wynikiem inwestycji przeprowadzonych w okresie gdy był to obszar Gminy Zabłudów przed włączeniem do granic administracyjnych miasta Białegostoku 1 stycznia 2006 r. [Rys. Nr 5].



Rys. Nr 5. Zagospodarowanie działki; wg. Ortofotomapa 2025, GIS Białystok

7. Ukształtowanie powierzchni działki 352/21 w kontekście otoczenia oraz cieku wodnego wydłuż wschodnich granic działki

Działka nr geod. 352/21 jest położona na płaskim terenie o rzędnych kształtujących się w granicach od 143,0/142,9 m n.p.m. w narożniku południowym, poprzez ok 142,3 m n.p.m. w części centralnej do ok. 141,6 m n.p.m. stanowiącego minimum w narożniku północnym. Ukształtowanie powierzchni działki 352/21 jest kontynuacją ukształtowania powierzchni działek położonych wzdłuż ul. Zabłudowskiej z niewielkim nachyleniem z południa w kierunku północnym.

Wzdłuż południowo – wschodniej i północno – wschodniej granicy działki nr geod. 352/21 położony jest ciek wodny w rowie o szerokości ok 4,0/4,5 m posiadający hydrologiczne połączenie z rz. Białą i Stawami Dojlidzkimi. Krawędzie rowu kształtują się na rzędnych w granicach od 141,9 m n.p.m. w narożniku południowym, poprzez ok 142,3 m n.p.m. w części centralnej do ok. 141,10 m n.p.m. w narożniku północnym. Dno rowu położone jest minimum ok. 1,0 m poniżej krawędzi rowu, natomiast powierzchnia działki w rejonie linii ogrodzenia ok. 0,5 m powyżej krawędzi rowu.

8. Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna

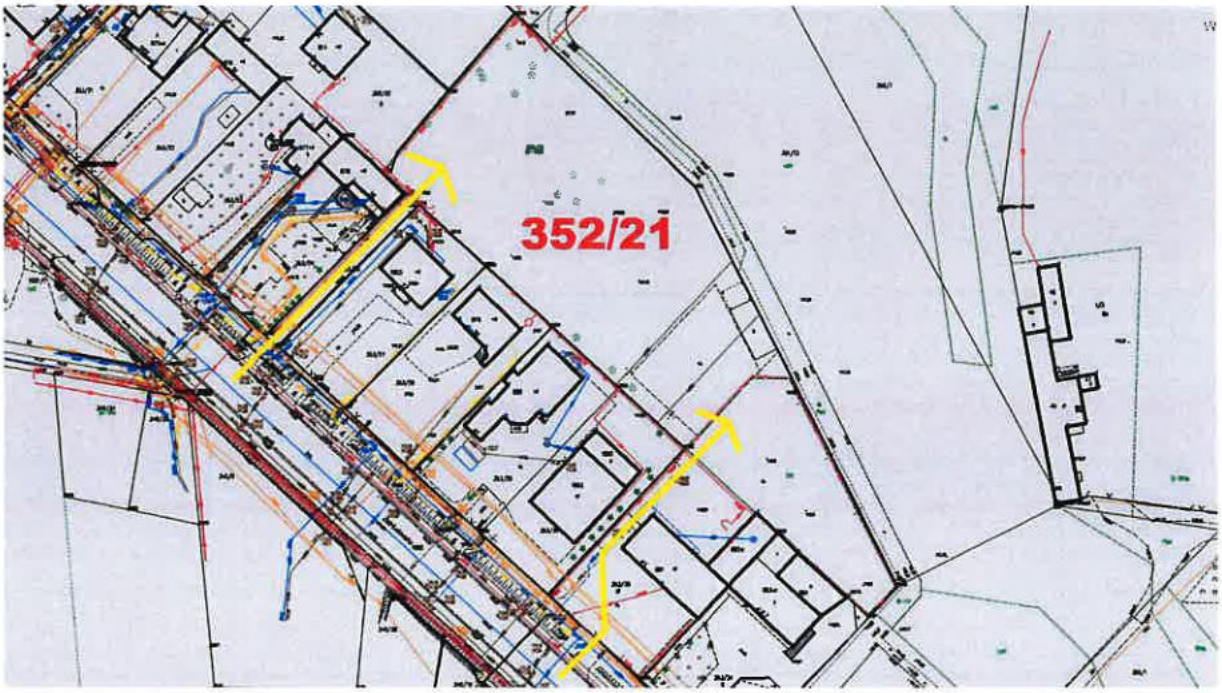
Działka nr geod. 352/21 ma zapewnioną obsługę komunikacyjną od ul. Zabłudowskiej drogą dojazdową po działce nr geod. 353/26 /własność wnioskodawcy/, przy czym szerokość tej

działki wynosi 4,0 m, tj. < 5,0 m (w przypadku ***dojścia i dojazdu do działek budowlanych*** *w postaci ciągu pieszo-jezdnego*) wynikająca z postanowień § 14. ust. 2. *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.)*, jak również mniej niż 4,5 m (w przypadku ***budynku i urządzeń z nim związanych***, *wymagających dojazdów funkcję tę mogą spełniać dojścia pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m*) wynikająca z postanowień § 14. ust. 3. w/w *rozporządzenia.*

W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku (rejon ul. Św. Jana Chrzciciela i Motylej) - etap II do działki nr geod. 352/21 zapewniono obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **8KDW** o szerokości ok. 4,0 m, która jednak nie spełnia kryteriów w/w przepisów techniczno - budowlanych [Rys. Nr 3 i 7].

Niezależnie od powyższego działka nr. geod. 352/21 posiada dojazd za pośrednictwem działki nr geod. 353/33, [redacted]
Szerokość tego dojazdu [pomiędzy budynkiem i ogrodzeniem ok. 5,3 m]. spełnia warunki w/w przepisów techniczno - budowlanych.

Działka nr geod. 352/21 ma zapewniony dostęp do pełnego zestawu infrastruktury technicznej w ul. Zabłudowskiej w tym: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągu, gazociągu, energii elektrycznej. Rys. nr 4.



Rys. nr 7. Dojazdy i infrastruktura techniczna w rejonie działki nr geod. 352/21 i ul. Zabłudowskiej

9. Uwarunkowania środowiskowe działki nr geod. 352/21 przy ul. Zabłudowskiej

Na podstawie *„Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego miasta Białegostoku (Załącznik graficzny)"* w odniesieniu do działki nr geod. 352/21 możliwe jest stwierdzenie:

- jest położona w obszarze – *„Morfologicznej doliny rzecznej - tereny podmokłe z wkładkami gruntów organicznych i mineralno-organicznych, mokradła, lokalny korytarz ekologiczny,*

obszar wskazany do zachowania ze względów biologicznych, retencyjnych, aerosanitarnych, napowietrzających (obszar ulega przekształceniu głównie w wyniku procesów urbanizacyjnych)",

- nie jest położona na obszarze objętym prawną formą ochrony przyrody i na jej terenie nie występują obiekty, np. drzewa, stanowiska flory lub fauny objęte prawną formą ochrony przyrody,
- nie jest położona na obszarze proponowanym do objęcia prawną formą ochrony przyrody,
- nie jest położona na obszarze Natura 2000,
- jest położona na poza obszarem przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałas drogowego,
- jest położona na obszarze analogicznym do innych przekształconych, zagospodarowanych i użytkowanych jako związanych z działalnością gospodarczą i zamieszkaniem ludzi



Rys. Nr 8. Lokalizacja działki nr geod. 352/21 na tle *„Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego miasta Białegostoku (Załącznik graficzny)".*

10. Geologia

[Wg: „Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Białegostoku; Mapa Geologiczno -Inżynierska; red. mapy Włodzimierz Kwiatkowski, Opracowanie: Krzysztof Gajko, Marek Ksepko, Włodzimierz Kwiatkowski, Paweł Miniuk, Mirosław Stepaniuk; Białystok 2004"].

W strukturze geologicznej działki 1774/3 oraz otoczeniu wyróżnia się następujące zespoły gruntów w strefie przypowierzchniowej i na głębokości 2 m (0 – 2 m):

- w części północnej grunty mineralno - organiczne w tym: namuły torfiaste, piaski humusowe, piaski rzeczne z wkładkami organicznymi w dolinach rzek i cieków oraz zagłębień okresowo przepływowych,
- głębokość występowania wody gruntowej: 0 – 2 m.
- w części południowej grunty niespoiste w tym: piaski drobne, piaski pylaste, pyły, drobne przewarstwienia gliniaste w nieckach wytopiskowych, nieckach i dolinkach denudacyjno – erozyjnych oraz na terenach zwydmionych,
- głębokość występowania wody gruntowej: 2 – 4 m.

11. Przesłanki do zmiany ustaleń planu ogólnego

1. Przypisanie działki nr geod. 352/21 położonej w rejonie ul. Zabłudowskiej do strefy planistycznej **SJ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** nie będzie nowym wydzieleniem planistycznym, a wyłącznie, rozszerzeniem strefy istniejącej na terenie przyległym oznaczonej w projekcie Planu ogólnego jako **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (409SJ)** - o profilu funkcjonalnym w tym:

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

- Teren zieleni naturalnej , teren lasu , teren wód,

  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: **0.6**,

  - maksymalna wysokość zabudowy: **10.0 m**,

  - maksymalny udział powierzchni zabudowy: **30%**,

  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **40%**.

2. Powiększenie strefy wielofunkcyjnej **(409SJ)** nie dotyczy całej działki 352/21, a jedynie jej części i jest rozwiązaniem kompromisowym w stosunku do zakresu obszaru wyznaczonego na załączniku graficznym do *„Prognozy ...”* określonego jako obszar *„Morfologicznej doliny rzecznej... „* i obejmującego tereny zagospodarowane i od wielu lat użytkowane jako związane działalnością gospodarczą i zamieszkaniem. Przekształcenie całego obszaru do współczesnego stanu zagospodarowania nastąpiło przed włączeniem do administracyjnych granic miasta Białegostoku, a działka położona jest na terenie o analogicznych warunkach ekofizjograficznych jak tereny zagospodarowane.

3. Powiększenie strefy wielofunkcyjnej **(409SJ)** nie dotyczy wprowadzenia nowej zabudowy na tereny zalewowe na co wskazuje zagospodarowanie terenu oraz rzędne terenowe określone na mapie, z których wynika że działka 352/21 położona jest na tarasie wzniesionym ponad przyległą dolinę z ciekiem wodnym, analogicznie do przyległych zagospodarowanych działek wzdłuż ul. Zabłudowskiej.

4. Ograniczenie zakresu powiększenia wnioskowanej strefy wielofunkcyjnej **(409SJ)** z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie do części działki, z wytworzeniem buforu i odsunięciem od cieku wodnego **(10 m. od krawędzi rowu, ok. 12 m do linii zabudowy)** umożliwi spełnienie warunków jego ochrony, przywrócenie i utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na całej działce wzdłuż cieku, zapewni możliwość prowadzenia czynności i robót związanych z utrzymaniem drożności przepływu wód oraz poprawi stan środowiska, a w szczególności przyrodniczego otoczenia cieku wodnego.

5. Działka posiada możliwość obsługi komunikacyjnej w ramach nieruchomości [redacted] oraz pełne wyposażenie w kompleksowy zestaw infrastruktury technicznej w ul. Białostockiej w tym: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągu, gazociągu i energii elektrycznej.

6. Nowa zabudowa na działce:

   1. nie naruszy ciągłości korytarza ekologicznego oraz nie naruszy potrzeby ochrony, utrzymania i tworzenia ciągłości przestrzennej terenów systemu przyrodniczego miasta,

   2. nie spowoduje konieczności zmiany ukształtowania powierzchni działki poprzez stosowanie nasypów.

3. zostanie zlokalizowana poza obszarem przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu drogowego,

Szczegóły przedstawiono na załączniku graficznym.

12. Podsumowanie

Biorąc pod uwagę uwarunkowania, otaczającą strukturę przestrzenną, obowiązujące dokumenty planistyczne oraz wskazane w analizie przesłanki, - wniosek [redacted] o przypisanie działki nr geod. 352/21 zlokalizowanej w rejonie ulicy Zabłudowskiej do strefy planistycznej SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w formacie przypisanym do strefy (409SJ) - jest w pełni uzasadniony.

Opracował:

[redacted]

(409SJ)

(548SN)

(412SJ)

(411SJ)

(548SN)

(409SJ)

(412SJ)

(429SJ)

(548SN)

(423SJ)

(704SU)

Załącznik graficzny do Analizy urbanistycznej

OZNACZENIA:

- granica działki nr geod. 352/21
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- SJ — Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SU — Stefa usługowa
- SN — Strefa zieleni i rekreacji

Źródło mapy zasadniczej: Miasto Białystok, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok;
Licencja nr DGE-II.6642.1077.2026_2061_CL2
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8(24°);
układ wys.:PL-EVRF2007-NH

0 20 40 60 80 100

SKALA 1:1000