

URB-II.6721.8.18.2025

WYKAZ UWAG (ZANONIMIZOWANY)

Zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Dojlidy Górne w Białymstoku
w rejonie ulic Liniowej i Logarytmicznej

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.	20.04.2026	podmiot prywatny	11MNW- teren zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej	-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy weryfikacji obszarów wskazanych jako tereny z wysokim poziomem wód gruntowych
2.				-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy zwiększenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 40 % na 55 %, jak określano w przypadku decyzji o warunkach zabudowy na tym obszarze
3.				-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy wprowadzenia do projektu planu zakazu budowy pomieszczeń zlokalizowanych poniżej poziomu terenu (tj. piwnic)
4.				-	nieuwzględniona	uwaga dotyczy wprowadzenia do projektu planu zakazu zmiany naturalnego ukształtowania terenu (niwelacji) w celu przekierowania wód roztopowych i opadowych na działki sąsiednie
5.				-	-	uwaga dotyczy uwzględnienia na projekcie rysunku planu w ulicach Algebraicznej i Pierwiastkowej sieci kanalizacji deszczowej – uwaga jest bezprzedmiotowa
6.	27.04.2026	podmiot prywatny	1MNW- teren zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej działki nr 22/43 i 22/44	-	-	uwaga dotyczy przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5 m na 3 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 10KR – uwaga po terminie pozostawia się bez formalnego rozpatrzenia

Uzasadnienie propozycji rozpatrzenia uwag

Ad. pkt 1, 2, 3 i 4 Zgodnie z „Ekofizjografią Białegostoku” z 2011, 2012 r. (Kwiatkowski W. i Gajko K.) sporządzoną dla całego miasta Białegostoku, biorąc pod uwagę kryterium potencjalnych terenów inwestycyjnych, prawie cały obszar objęty projektem planu, w tym między innymi teren o symbolu 11MNW, został zakwalifikowany do

terenów o dobrych warunkach fizjograficznych do zabudowy. Teren 11MNW nie znajduje się także w granicach morfologicznej doliny rzecznej oraz na terenach okresowo podmokłych z wysokim poziomem wody gruntowej. Opracowanie Ekofizjograficzne, w świetle ustawy Prawo Ochrony Środowiska (art. 72 pkt 5), stanowi dokumentację sporządzoną na potrzeby m.in. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania. Ekofizjografia dostarcza merytorycznych podstaw do kształtowania polityki ochrony i wykorzystania walorów i zasobów środowiska przyrodniczego w zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym na terenie 11MNW nie wprowadzono zakazu kondygnacji podziemnych.

Zakres prawny analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach postępowania administracyjnego o wydanie decyzji o warunkach zabudowy różni się od analiz przeprowadzanych na potrzeby projektu planu miejscowego, które są bardziej wszechstronne i uwzględniają m.in. Ekofizjografię oraz ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”. Zgodnie ze Studium minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności w obszarze zewnętrznym – przedmieście określono w przedziale 30 % - 45 % działki budowlanej. Ustalony w projekcie planu udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40 % umożliwia pozostawienie większego procentu powierzchni działki w formie biologicznie czynnej oraz dodatkowo zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych w celu zatrzymania wody w miejscu jej opadu, w granicach własnej działki budowlanej, uwzględniając indywidualne uwarunkowania gruntowo-wodne. Nie byłoby zasadnym zwiększanie tego wskaźnika w odniesieniu do jedynej niezbudowanej działki na terenie 11MNW lub wprowadzania zakazu kondygnacji podziemnych, ponieważ mogłoby to stanowić postawę ewentualnych roszczeń odszkodowawczych. Dla działki nr ewid. 31/23 w 2006 roku została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w której nie określono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określono maksymalnej intensywności zabudowy (w tym liczby kondygnacji podziemnych).

Zgodnie z art. 234 ustawy Prawo Wodne właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Nie może też odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie. Również zgodnie z § 29 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: „dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione”, a „dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych” (§ 28 ust. 2 tego rozporządzenia).

Zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu (niwelacji) w celu przekierowania wód roztopowych i opadowych na działki sąsiednie wynika wprost z obowiązujących przepisów prawa i nie jest uzasadnione wprowadzenie tego typu zapisów do projektu planu.

Ad. pkt 5 Uwagę uznano za bezprzedmiotową. Ulice Algebraiczna i Pierwiastkowa posiadają już wybudowaną kanalizację sanitarną (ks200). Ponadto obie ulice na odcinku od ul. Logarytmicznej do granicy miasta mają wybudowane odcinki kanalizacji deszczowej, a na odcinku od ul. Liniowej do ul. Logarytmicznej linią przerywaną koloru brązowego zostały wskazane przebiegi projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej, które stanowią element mapy zasadniczej. Jednocześnie wskazuje się, iż kwestie realizacji oraz funkcjonowania sieci kanalizacji deszczowej należą do etapu realizacyjnego inwestycji i pozostają w bezpośrednim powiązaniu z budową układu komunikacyjnego. Prawidłowe funkcjonowanie kanalizacji deszczowej uwarunkowane jest realizacją projektowanej drogi, w ramach której przewiduje się wykonanie nawierzchni jezdni, chodników i ich odwodnienia.

Projektowane sieci uzbrojenia terenu, wskazane na rysunku planu oraz w legendzie odnoszą się do terenów dróg publicznych, w których obecnie nie występuje uzbrojenie w tym zakresie. Oznaczenia te mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią ustaleń planu ani podstawy do określania szczegółowego przebiegu sieci. Istnieje możliwość rozbudowy uzbrojenia terenu o kolejne sieci infrastruktury, zgodnie z przyjętym schematem rozmieszczenia i warunkami technicznymi.

W obliczu zmian klimatycznych ważne jest właściwe zarządzanie wodą opadową, zbieranie, magazynowanie wód opadowych „u źródła”, a nie tylko do jej odprowadzenia poprzez system kanalizacji.

Ad. pkt 6 Uwaga została złożona po terminie, w związku z tym pozostaje bez formalnego rozpatrzenia. Jednocześnie zakłada się przeanalizowanie możliwości przesunięcia linii zabudowy w kierunku drogi wewnętrznej zgodnie z uwagą.