[redacted]

PISMO DOTYCZĄCE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Białegostoku

2. RODZAJ PISMA

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu

Uwaga praktyczna: jeżeli urząd wymaga tylko jednej kwalifikacji, pozostawić zaznaczone przede wszystkim pole 2.2, bo pismo jest składane w trakcie konsultacji społecznych projektu planu.

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

☒ 3.1. plan ogólny gminy

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

☐ 3.3. uchwała reklamowa ☐ 3.4. audyt krajobrazowy ☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO

[wypełnić tylko, jeżeli inny niż w pkt 4]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA

[nie dotyczy / wypełnić, jeżeli działa pełnomocnik]

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę o odstąpienie od proponowanej zmiany strefy planistycznej (SU) w strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) dla działek o nr ew. gr. 2114; 2115/1 obr.11 i o wyłączenie obszaru z uzupełnienia zabudowy.

Projektowana zmiana:

- Narusza zasady ładu przestrzennego, proporcjonalności
- Nie uzasadnia znaczącej zmiany maksymalnej zabudowy z 10 do 35 metrów
- Powoduje nadmierny wzrost ruchu samochodowego, zwiększenie presji parkingowej
- Koliduje z funkcjami rekreacyjnymi, krajobrazowymi i środowiskowymi publicznego terenu zieleni i rekreacji
- Kondygnacje podziemne prowadzą do istotnych zmian w ekofizjografii terenów przywodnych i zielonych w tym retencyjnych i klimatycznych
- Pogarsza walory krajobrazowe i warunki korzystania z terenów rekreacyjnych

- Nie uwzględnia interesu publicznego, lokalnych mieszkańców oraz związanego z ochroną ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i zachowaniem jakości przestrzeni wspólnej

Uzasadnienie szczegółowe zawiera załącznik nr 1.

7.2. Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych

Lp.	Nazwa aktu planowania przestrzennego	Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	Całość działki?	Treść
1	Plan ogólny miasta Białegostoku	206101_1.00 11.2114, 206101_1.00 11.2115/1	☒ tak ☐ nie	Przypisanie działki do strefy SU, co jest zgodne z istniejącym MPZP. Wpisuje się w zasady ładu przestrzennego i interesu publicznego.

7.3. Szczegółowe informacje dotyczące działek oraz parametrów

Lp.	Nazwa MPZP	Identyfikator działki/działek	Całość działki?	Przeznaczenie terenu / symbol	Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	Maks. wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny miasta Białegostoku	206101_1.00 11.2114, 206101_1.00 11.2115/1	☒ tak ☐ nie	Strefa usługowa (SU)	30%	10	Zgodnie zobowiązującym MPZP: - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” – minimum 70 %, - na pozostałej części terenu – minimum 10 %,

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

Jeżeli nie chcesz korespondencji elektronicznej, zmień zaznaczenie na „Nie wyrażam zgody”.

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo — jeżeli dotyczy

☐ Potwierdzenie opłaty skarbowej od pełnomocnictwa — jeżeli dotyczy

☐ Określenie granic terenu w formie graficznej — zalecane, jeżeli pismo dotyczy części działki

☒ Inne załączniki: Załącznik nr 1 – szczegółowe uzasadnienie uwag;

Miejsce i data: Białystok, dnia 09.06.2026 r.

INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH 1. Administratorem danych jest Prezydent Miasta Białegostoku adres: Urząd Miejski w Białymstoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok. 2. W sprawach ochrony danych osobowych można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych: Urząd Miejski w Białymstoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, tel. 85 879 79 79, e-mail: bbi@um.bialystok.pl. 3. Dane osobowe będą przetwarzane w celu prowadzenia postepowania dotyczącego sporządzenia aktu planowania przestrzennego na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 4. Dane osobowe nie będą ujawniane odbiorcom innym, niż uprawnieni na podstawie przepisów prawa oraz podmiotom, którym dane zostały powierzone do przetwarzania. 5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres 50 lat od końca roku, w którym zakończyła się sprawa w której dane osobowe zostały zgromadzone, a po tym okresie zostaną poddane ocenie przydatności przez Archiwum Państwowe. 6. Przysługuje Pani/Panu prawo do: a) dostępu do danych, na zasadach określonych w art. 15 RODO; b) sprostowania danych, na zasadach określonych w art. 16 RODO; c) usunięcia danych („prawo do bycia zapomnianym”), na zasadach określonych w art. 17 RODO; d) ograniczenia przetwarzania, na zasadach określonych w art. 18 RODO. 7. W związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych. 8. Informacje o źródle pochodzenia danych osobowych przysługują Pani/Panu w zakresie, w jakim nie ma to wpływu na ochronę praw i wolności osoby, od której dane pozyskano. 9. Podanie danych takich jak: imię, nazwisko, adres zamieszkania, adres poczty elektronicznej (jeśli składający wniosek/uwagę taki adres posiada) oraz wskazanie czy składający wniosek lub uwagę jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą jest wymogiem ustawowym i ma charakter obowiązkowy, a ich niepodanie uniemożliwi rozpatrzenie wniosków/uwag. 10. Składający wniosek lub uwagę może podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji lub numer telefonu. 11. Dane nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

ZAŁĄCZNIK NR 1 – SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE UWAG DO PROJEKTU MPZP

Dotyczy: projektu miejscowego planu ogólnego miasta Białegostoku, obejmującego działki nr 206101_1.0011.2114, 206101_1.0011.2115/1
położone w sąsiedztwie nieruchomości składającego nr 206101_1.0011.2115/2, 206101_1.0011.2115/4

1. Wniosek główny

Wnoszę o nieuwzględnianie w projekcie planu rozwiązań umożliwiających realizację zabudowy o parametrach niedostosowanych do istniejącego sąsiedztwa. Wnoszę o zmianę przeznaczenia, parametrów i zasad zagospodarowania terenu w taki sposób, aby planowana inwestycja nie powodowała nadmiernego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, nie naruszała ładu przestrzennego i nie prowadziła do pogorszenia warunków zamieszkania.

2. Przeznaczenie terenu i zgodność funkcji z otoczeniem

Wnoszę o ograniczenie przeznaczenia terenu do funkcji nieuciążliwej, zgodnej z charakterem istniejącej zabudowy sąsiedniej. Jeżeli projekt dopuszcza zabudowę wielorodzinną, usługi, parkingi, dojazdy techniczne lub inne funkcje generujące hałas, ruch, emisje albo konflikty sąsiedzkie, wnoszę o ich ograniczenie albo wyłączenie. Plan powinien chronić istniejący układ urbanistyczny i zapewniać harmonijne przejście pomiędzy nową inwestycją a zabudową sąsiednią.

3. Wysokość budynków i liczba kondygnacji

Wnoszę o obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz ograniczenie liczby kondygnacji do poziomu odpowiadającego zabudowie sąsiedniej, np. maksymalnie 10 m. Dopuszczenie wyższej zabudowy może spowodować dominację przestrzenną nad istniejącymi budynkami, pogorszenie prywatności mieszkańców, zacienianie sąsiednich działek oraz zaburzenie ładu przestrzennego.

Jednocześnie wnoszę o wyłączenie możliwości **realizacji kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych**, na przedmiotowym obszarze.

W bezpośrednim sąsiedztwie jest brak budynków posiadających kondygnacje podziemne, co wskazuje, że taka forma zabudowy nie jest charakterystyczna dla istniejącego zagospodarowania terenu i może być niedostosowana do lokalnych warunków gruntowo-wodnych.

Na przedmiotowym obszarze występują niekorzystne warunki hydrogeologiczne, w tym bardzo płytki poziom wód gruntowych, mogący występować w przedziale od około 2 m do nawet 0 m poniżej poziomu terenu. Realizacja kondygnacji podziemnych w takich warunkach może powodować istotną ingerencję w naturalny przepływ wód gruntowych.

Szczególne znaczenie ma ryzyko powstania efektu bariery hydrogeologicznej. Ściany szczelinowe, obudowy wykopów, płyty denne oraz inne elementy konstrukcji podziemnej mogą ograniczać lub blokować naturalny przepływ wód gruntowych. W konsekwencji po stronie napływu wód może dojść do ich piętrzenia, lokalnego podniesienia zwierciadła wody gruntowej oraz zwiększenia parcia hydrostatycznego na grunty i istniejące obiekty sąsiednie.

Zjawisku temu mogą towarzyszyć również wtórne skutki techniczne, takie jak zmiana kierunków filtracji wód gruntowych, wzrost nawodnienia gruntów, pogorszenie warunków posadowienia istniejących budynków, zwiększenie ryzyka zawilgocenia fundamentów obiektów sąsiednich, a także możliwość wystąpienia lokalnych podtopień w okresach wysokiego stanu wód lub intensywnych opadów.

Realizacja kondygnacji podziemnych może również wymagać czasowego lub stałego odwodnienia wykopu. Takie działania mogą prowadzić do zmian stosunków wodnych w otoczeniu inwestycji, w tym do nierównomiernego obniżenia poziomu wód gruntowych, osiadań gruntu, rozluźnienia struktury gruntu oraz negatywnego wpływu na stabilność posadowienia sąsiednich obiektów.

W związku z powyższym wnoszę o jednoznaczne wprowadzenie zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na tym terenie, ewentualnie o ograniczenie zabudowy do kondygnacji nadziemnych, zgodnie z charakterem istniejącej zabudowy sąsiedniej oraz lokalnymi warunkami gruntowo-wodnymi.

4. Linia zabudowy i odległości od granic

Wnoszę o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w większej odległości od granic działek sąsiednich oraz o wprowadzenie minimalnych odległości zabudowy, balkonów, tarasów, ramp, wjazdów, miejsc postojowych i śmietników od nieruchomości sąsiednich. Parametry te powinny ograniczać uciążliwości i zapewniać ochronę prywatności, bezpieczeństwa pożarowego, nasłonecznienia oraz właściwych warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich.

5. Intensywność zabudowy i powierzchnia zabudowy

Wnoszę o obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Nadmierna intensywność prowadzi do przeciążenia terenu, ograniczenia zieleni, wzrostu ruchu, problemów parkingowych oraz pogorszenia

warunków życia w sąsiedztwie. Wnoszę, aby intensywność i skala inwestycji były dostosowane do przepustowości ulic, istniejącej infrastruktury i charakteru zabudowy w rejonie.

6. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna

Wnoszę o zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do co najmniej 70% oraz o zakaz zaliczania do niej rozwiązań pozornych, które nie zapewniają realnej retencji, zieleni wysokiej i ochrony mikroklimatu. Większy udział powierzchni biologicznie czynnej ograniczy przegrzewanie terenu, odpływ wód opadowych, hałas i negatywne skutki intensywnej zabudowy.

7. Zieleń izolacyjna

Wnoszę o obowiązkowe wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy sąsiedniej, w tym zieleni wysokiej i średniej, o minimalnej szerokości 5 m. Zieleń izolacyjna powinna oddzielać nową inwestycję od sąsiednich nieruchomości, ograniczać hałas, pył, światła samochodów, wgląd w posesje oraz negatywny wpływ parkingów i dróg wewnętrznych.

8. Obsługa komunikacyjna i dostęp do drogi

Wnoszę o ponowną analizę obsługi komunikacyjnej terenu. Plan nie powinien dopuszczać obsługi inwestycji w sposób powodujący nadmierne obciążenie ulic lokalnych, zjazdów, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszych. Wnoszę o wskazanie bezpiecznego i zgodnego z przepisami dostępu do drogi publicznej, zapewnienie widoczności, separacji ruchu pieszego i samochodowego oraz niedopuszczenie do przerzucenia skutków inwestycji na sąsiednie nieruchomości.

9. Parkingi i ruch samochodowy

Wnoszę o ograniczenie lokalizacji miejsc parkingowych, ramp garażowych, wjazdów do garaży, dróg pożarowych i placów manewrowych bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich. Jeżeli parkingi są dopuszczane, powinny zostać odseparowane zielenią, ekranowane urbanistycznie i projektowane tak, aby nie powodowały hałasu, spalin, świateł reflektorów ani trwałego pogorszenia korzystania z nieruchomości sąsiednich.

10. Zakaz usług uciążliwych

Wnoszę o wprowadzenie jednoznacznego zakazu lokalizacji usług uciążliwych, w szczególności powodujących ponadprzeciętny hałas, ruch dostawczy, działalność nocną, emisję zapachów, zwiększony ruch samochodowy albo konieczność obsługi technicznej przy granicach działek sąsiednich. Zapisy planu powinny być precyzyjne, aby nie pozostawiały dowolności interpretacyjnej na etapie pozwolenia na budowę.

11. Zacienianie i ochrona prywatności

Wnoszę o takie ukształtowanie wysokości, odległości i linii zabudowy, aby wykluczyć nadmierne zacienianie sąsiednich nieruchomości oraz pogorszenie warunków naturalnego oświetlenia. Wnoszę także o ograniczenie sytuowania okien, balkonów i tarasów w sposób powodujący bezpośredni wgląd w działki i budynki sąsiednie.

12. Przepisy przeciwpożarowe i bezpieczeństwo

Wnoszę o weryfikację, czy projektowane parametry planu umożliwiają spełnienie przepisów przeciwpożarowych, w tym właściwe odległości między budynkami, dostęp dla służb ratowniczych, drogi pożarowe, zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych oraz bezpieczną ewakuację. Plan nie powinien dopuszczać parametrów, które będą wymuszały rozwiązania konfliktowe albo zagrażające nieruchomościom sąsiednim.

13. Zgodność z warunkami technicznymi

Wnoszę o ukształtowanie ustaleń planu tak, aby przyszła inwestycja musiała spełniać warunki techniczne w zakresie odległości od granic, nasłonecznienia, bezpieczeństwa pożarowego, dojazdu, miejsc postojowych, gospodarki odpadami, odprowadzania wód opadowych i ochrony przed uciążliwościami. Ustalenia planu powinny zapobiegać przenoszeniu sporów na etap pozwolenia na budowę.

14. Obszar oddziaływania obiektu

Wnoszę o uwzględnienie, że planowana zabudowa może oddziaływać na nieruchomości sąsiednie poprzez zacienianie, hałas, wzrost ruchu, ograniczenie prywatności, oddziaływania parkingowe, przeciwpożarowe i komunikacyjne. Wnoszę, aby organ nie przyjmował automatycznie założenia, że oddziaływanie ogranicza się wyłącznie do działki inwestora. Błędne ustalenie obszaru oddziaływania na późniejszym etapie może prowadzić do pozbawienia sąsiadów udziału w postępowaniu budowlanym.

15. Gospodarka wodami opadowymi i retencja

Wnoszę o wprowadzenie obowiązku zagospodarowania wód opadowych na terenie inwestycji, z zakazem kierowania spływu na działki sąsiednie. Nadmierne uszczelnienie terenu może pogorszyć stosunki wodne, zwiększyć ryzyko podtopień i obciążyć istniejącą kanalizację deszczową.

16. Wniosek końcowy

Wnoszę o uwzględnienie niniejszych uwag i zmianę projektu planu w sposób ograniczający skalę oraz uciążliwość planowanej zabudowy. W przypadku nieuwzględnienia uwag wnoszę o przedstawienie szczegółowego uzasadnienia odnoszącego się osobno do każdego z podniesionych argumentów.

Miejsce i data: Białystok, dnia 09.06.2026 r.