RPW/152236/2026-1P

EZD RP UMwB
Wioletta Bierć (URB)
Data rejestracji: 2026-06-08
Data wpływu: 2026-06-08

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI
Dn. 2026 -06- 08 (2)
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)]

~~(Nieobowiązkowo)~~
~~☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń~~
~~Imię i nazwisko:~~ .....
~~Kraj:~~ ..... ~~Województwo:~~ .....
~~Powiat:~~ ..... ~~Gmina:~~ .....
~~Ulica:~~ ..... ~~Nr domu:~~ ..... ~~Nr lokalu:~~ .....
~~Miejscowość:~~ ..... ~~Kod pocztowy:~~ .....
~~E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):~~ .....
~~Nr tel. (nieobowiązkowo):~~ .....
~~Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]:~~ .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Wnoszę o przypisanie działek o nr ew. gr. 1661/43 do strefy wielofunkcyjnej mieszkaniowej wielorodzinnej (SW) i strefy usługowej (SU) oraz ustalenie jej profilu funkcjonalnego i parametrów zgodnie z pkt. 7.2 i 7.3. Tego rodzaju zabudowa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu, tj. od zachodu tereny oznaczone symbolem 122SW, 140 SW, 167SW; od południa tereny oznaczone symbolem 177SW, 183SW, 190SW, a za Alejami Jana Pawła II tereny oznaczone symbolem 221SW, 200, 202, 203 SW; od północy tereny oznaczone symbolem 105 SW. Proponowana zatem przez Inwestora charakter i sposób planowanej zabudowy nie spowoduje, że będzie ona negatywnie wyróżniała się na tle zastanego porządku urbanistycznego, czego rezultatem będzie powstanie interesującego architektonicznie kompleksu obiektów w kwartale ulic: H. Kołłątaja, Wysoki Stoczek, Alei Jana Pawła II jak i rzeki Białej. Poza tym przedłużenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w kierunku Alei Jana Pawła II pozwoli na zamknięcie tego kwartału zabudowy oraz będzie korzystne dla ukształtowania prawidłowego ładu przestrzennego tego terenu, stanowiąc uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Pozostawienie zaś pasa terenu od rzeki Białej, wyznaczonej istniejącymi na ww. obszarze budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi pozwoli na zachowanie systemu przyrodniczego miasta wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Białej. Przyszła zabudowa na ww. terenie wnioskodawcy o wskazanych w niniejszym wniosku parametrach, będzie spełniała wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i w pełni będzie uwzględniała walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co leży w interesie nie tylko inwestora, ale również publicznym, gdyż prowadzenie przez władze publiczne, w tym gminę polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, jest zadaniem wynikającym z przepisów Konstytucji RP. Za uwzględnieniem wniosku inwestora przemawia również fakt, iż na ww. terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenem wnioskodawcy w projekcie planu ogólnego zarówno przeznaczenie jak i sposób zagospodarowania są podobne do wnioskowanego, a nawet o wiele korzystniejsze, pomimo, że uwarunkowania planistyczne i środowiskowe są podobne. Ponadto należy zauważyć iż:

1. W świetle opracowania ekofizjograficznego dla obszaru doliny rzeki Białej w rejonie osiedla Wysoki Stoczek, dopuszczenie zabudowy w wybranych strefach jest zgodne z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz zasadą zrównoważonego rozwoju, pod warunkiem zachowania ciągłości funkcjonalnej systemu przyrodniczego doliny.
2. Analiza ekofizjograficzna wskazuje, że obszar opracowania nie stanowi jednolitego, wysokowartościowego ekosystemu, lecz mozaikę: rdzenia doliny rzecznej o wysokich walorach przyrodniczych, stref przejściowych, terenów przekształconych antropogenicznie, zbiorowisk ruderalnych i sukcesyjnych.
3. Tereny przewidziane pod zabudowę w opracowaniu ekofizjograficznym:
- nie zawierają siedlisk przyrodniczych o wysokim statusie ochronnym,
- nie wykazują cech stabilnych ekosystemów naturalnych,
- pozostają w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejskiej,
- podlegają procesom sukcesji wtórnej i antropopresji.
4. Zgodnie z ekofizjografią kluczowe funkcje środowiskowe (korytarz ekologiczny, retencja, przewietrzanie) koncentrują się w dolinie rzeki i pasie zadrzewień przyrzecznych, które powinny zostać zachowane i wzmocnione.
5. Zabudowa w strefach przekształconych może zostać uznana za dopuszczalną pod warunkiem:
- zachowania ciągłości korytarza ekologicznego,
- wprowadzenia systemów retencji wód opadowych,
- utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- zachowania zieleni izolacyjno-buforowej.
6. W konsekwencji, wariant zabudowy stanowiłby rozwiązanie kompatybilne z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, nie naruszając rdzenia systemu przyrodniczego doliny rzeki Białej. Ekofizjografia nie wskazuje obszaru jako wyłączonego z zabudowy, lecz jako wymagający zróżnicowanego podejścia funkcjonalnego, w którym zabudowa jest dopuszczalna w strefach przekształconych przy jednoczesnym zachowaniu rdzenia systemu dolinnego.
7. Tymczasem ustalenia planistyczne nie odzwierciedlają tej gradacji, prowadzą do ujednolicenia restrykcji, traktują cały obszar jako jednolicie przyrodniczy. Nastąpił brak adekwatnego przełożenia danych środowiskowych na strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Wprowadzenie jednolitych ograniczeń (lub nadmiernej ochrony) dla całego obszaru nie wynika z faktycznej wartości przyrodniczej, jest nieproporcjonalne do stwierdzonych uwarunkowań, prowadzi do ograniczenia prawa własności bez adekwatnej podstawy środowiskowej. Dokumenty dotyczące planu ogólnego, w tym prognoza oddziaływania na środowisko do planu ogólnego nie przedstawiają uzasadnienia odstąpienia od ustaleń ekofizjografii. Projekt planu nie wprowadza precyzyjnego rozróżnienia stref, nie wyodrębnia terenów o niskiej wartości przyrodniczej, nie różnicuje reżimu ochronnego. Skutkiem jest brak zgodności między analizą środowiskową a strukturą planu (vide: UZASADNIENIE ZMIANY FUNKCJI TERENU W PROJEKTOWANYM PLANIE OGÓLNYM MIASTA BIAŁEGOSTOKU, W ODNIESIENIU DO DZIAŁKI NR 1661/43 sporządzone przez mgr inż. ochrony środowiska [redacted] dn. 5 czerwca 2026 r.). Poza tym w ciągu 14 dni od dnia złożenia niniejszego wniosku zostanie przedłożona obszerna, szczegółowa opinia dotycząca możliwości przekształcenia ww. terenu zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.

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_1.0002. 1661/43**	☒ tak ☐ nie	**Przypisanie działek do strefy wielofunkcyjnej mieszkaniowej wielorodzinnej (SW) i strefy usługowej (SU) z dodaniem terenów zieleni naturalnej (w profilu funkcjonalnym dodatkowym) Obszar uzupełnienia zabudowy**

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_1.0002. 1661/43**	☒ tak ☐ nie	strefy wielofunkcyjnej mieszkaniowej wielorodzinnej (SW) i strefy usługowej (SU)	**45**	**23**	**30**

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]

- UZASADNIENIE ZMIANY FUNKCJI TERENU W PROJEKTOWANYM PLANIE OGÓLNYM MIASTA BIAŁEGOSTOKU, W ODNIESIENIU DO DZIAŁKI NR 1661/43 w Białymstoku sporządzone przez mgr inż. ochrony środowiska Panią Katarzynę Kowalewska-Sewastianik dn. 5 czerwca 2026 r.)

Zał nr 2 Koncepcja zagospodarowania terenu

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: [redacted] Data: 08.VI.2026r

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.

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.

[redacted]

Białystok, 5 czerwca 2026 r.

mgr inż. ochrony środowiska

UZASADNIENIE ZMIANY FUNKCJI TERENU W PROJEKTOWANYM PLANIE OGÓLNYM MIASTA BIAŁEGOSTOKU, W ODNIESIENIU DO DZIAŁKI NR 1661/43 w Białymstoku

I. **PLAN OGÓLNY MIASTA BIAŁEGOSTOKU UZASADNIENIE CZĘŚĆ TEKSTOWA - Wersja do konsultacji społecznych 2026 r. Projekt.**

W uzasadnieniu PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU (UZASADNIENIE CZĘŚĆ TEKSTOWA - Wersja do konsultacji społecznych 2026 r. Projekt) wskazano: „Na potrzeby sporządzania planu ogólnego miasta Białegostoku w pierwszej kolejności wykorzystano dane zawarte w opracowaniu z 2011 r., w którym środowisko w postaci złożonej zostało potraktowane kompleksowo w ujęciu całego miasta. Następnie doprecyzowano strefy planistyczne do informacji zawartych w kolejnych sześciu opracowaniach ekofizjograficznych obejmujących cząstkowe obszary miasta: rejon osiedli Wygoda, Zawady, Wysoki Stoczek, Dojlidy oraz Krywlany (wykonane w latach 2020 – 2024) oraz dwóch inwentaryzacjach przyrodniczych z 2025 r. (dotyczących części osiedla Leśna Dolina oraz Piasta i Skorupy), w których dokonano kompleksowego przeglądu elementów środowiska z istotnym uwzględnieniem terenów zieleni, szczególnie w rejonie dolin rzecznych, kompleksów leśnych oraz nieużytków. Są to obszary najbardziej cenne pod względem przyrodniczym na terenie miasta, stanowiące jednocześnie tereny pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, aerosanitarne, retencyjne, biologiczne, klimatyczne, rekreacyjne. W celu określenia prawidłowych ustaleń planistycznych uznano za niezbędne rozpoznanie aktualnego stanu środowiska na obszarach cennych przyrodniczo oraz określenia zagrożeń i eliminacji ewentualnych konfliktów funkcjonalnych z sąsiadującą zabudową. Rezultatem analiz było nakreślenie tła środowiskowego dla ustaleń planu ogólnego miasta Białegostoku oraz sformułowanie wniosków i zaleceń, zarówno o charakterze ogólnomiejskim, jak i lokalnym, uwzględniającym istniejące uwarunkowania przyrodnicze. W związku z powyższym wskazano strefy planistyczne o zalecanym, podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej utrzymując powiązania ekologiczne na terenie Białegostoku oraz w obszarze funkcjonalnym miasta. Dodatkowo, w zależności od występujących uwarunkowań przyrodniczych oraz obecnego zagospodarowania terenu określono

wymagania odnośnie profilu dodatkowego oraz ewentualnych wskaźników zagospodarowania terenu." - str. 36

„Wnioski i zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, stanowiły formę wytycznych i propozycji, których podstawowym celem była dbałość o zachowanie dobrego stanu i właściwego funkcjonowania środowiska, utrzymania równowagi przyrodniczej i ciągłości systemu przyrodniczego oraz kształtowania korzystnych warunków do życia." „Tereny cenne pod względem przyrodniczym zestawiono z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku." – str. 38.

Dokumenty dotyczące projektu planu ogólnego, w tym prognoza oddziaływania na środowisko do planu ogólnego nie przedstawiają uzasadnienia odstąpienia od ustaleń ekofizjografii. Projekt planu nie wprowadza precyzyjnego rozróżnienia stref, nie wyodrębnia terenów o niskiej wartości przyrodniczej, nie różnicuje reżimu ochronnego. Skutkiem jest brak zgodności między analizą środowiskową a strukturą planu.

II. Ekofizjografia

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE PODSTAWOWE części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku (rejon doliny rzeki Białej), Grudzień 2024, opracowali: [redacted]

Podczas prowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono siedlisk oraz gatunków chronionych roślin. Większość obszaru to tereny ruderalne, antropogeniczne. Obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody. W rozdziale „Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej (wskazanie obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze)" autorzy opracowania wskazali: „Do terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze należy zachodnia część obszaru opracowania. Obejmują one bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Białej." W rozdziale Określenie możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru autorzy opracowania podkreślili: „W zakresie możliwości rozwoju obszaru objętego analizą wskazuje się na

niskokonfliktowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, ewentualnie usługowej bądź mieszanej, na terenie zlokalizowanym poza sąsiedztwem rzeki Białej, zadrzewień stanowiących strefę buforową między doliną cieku a zabudową i grądem w północnej części opracowania.".

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym część przedmiotowego obszaru może zostać przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, przy zachowaniu odpowiednich warunków środowiskowych. W świetle analizy ekofizjograficznej brak jest podstaw do objęcia całego obszaru jednolitym reżimem ochronnym. Racjonalne zagospodarowanie wymaga strefowania funkcjonalnego i dopuszczenia zabudowy w obszarach przekształconych.

III. Inwentaryzacja

INWENTARYZACJA PRZYRODNICZA dla terenu obejmującego fragment miasta Białegostoku w rejonie osiedla Wysoki Stoczek, Grudzień 2024, opracowali: [redacted]

Opracowanie koncentruje się na wykazaniu braku siedlisk Natura 2000 i braku szczególnie cennych zbiorowisk chronionych, natomiast niewystarczająco analizuje i nie przedstawia wiarygodnych dowodów na potwierdzenie poszczególnych stwierdzeń. Jednocześnie nie przedstawiono analizy: jaka szerokość korytarza jest niezbędna, jaka część zadrzewień może zostać usunięta. Autorzy nie pokazują jasnej metody oceny wartości przyrodniczej. Nie ma podanej: punktacji, waloryzacji, rankingu siedlisk, porównania poszczególnych fragmentów terenu. W praktyce jest to bardziej ocena niż wynik formalnej analizy. Opracowanie nie wskazuje, że cały teren powinien pozostać niezabudowany. Autorzy wyraźnie dzielą obszar na strefy o różnej przydatności zagospodarowania. Dokument wskazuje: część wschodnią, obszary przylegające do istniejącej zabudowy, miejsca już poddane silnej presji antropogenicznej, tereny określane jako nieużytki i zbiorowiska ruderalne. Autorzy wskazują możliwość przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową.

Ze względu na pojawiające się wątpliwości dotyczące jakości danych przyrodniczych przedstawionych w INWENTARYZACJI PRZYRODNICZEJ dla terenu obejmującego

fragment miasta Białegostoku w rejonie osiedla Wysoki Stoczek wskazane jest przeprowadzenie ponownej inwentaryzacji w terenie, zgodnie z przepisami szczególnymi i wytycznymi w celu wyjaśnienia, potwierdzenia bądź wykluczenia informacji zawartych w opracowaniu przez inną grupę specjalistów.

Wątpliwości, które odnoszą się do jakości danych przyrodniczych przedstawionych w INWENTARYZACJI PRZYRODNICZEJ dla terenu obejmującego fragment miasta Białegostoku w rejonie osiedla Wysoki Stoczek przedstawiono poniżej.

Ornitologia

1. Brak dat i liczby kontroli terenowych.

Nie wiadomo między innymi:

- kiedy stwierdzono gąsiorka,
- kiedy stwierdzono remiza,
- kiedy stwierdzono myszołowa,
- ile razy obserwowano poszczególne gatunki.

Wskazana metodyka mówi, że dla kategorii B wymagane są wielokrotne stwierdzenia.

Bez dat nie da się sprawdzić, czy warunek został spełniony.

W przypadku gąsiorka autorzy sami podkreślają, że: jest to jedyny gatunek z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, nie był wcześniej wykazywany na tym obszarze, a jednocześnie wskazują: gąsiorek – 1 para – kategoria B.

W inwentaryzacji nie wskazano gdzie dokładnie znajduje się stanowisko (lokalizacje są bardzo ogólne, powodują problem z weryfikowalnością wyników), ile było obserwacji, jakie przesłanki pozwoliły uznać lęgowość za prawdopodobną?

2. Brak prezentacji gatunków pospolitych na mapach.

Autorzy piszą: „nie umieszczano na mapach wynikowych stanowisk gatunków licznych i pospolitych, których liczebność oszacowano na więcej niż 10 par". Takie stwierdzenie ogranicza możliwość kontroli wyników.

Przykładowo:

bogatka >10 par,

kos >10 par,

makolągwa >10 par,

szczygieł >10 par,

szpak >10 par,

zięba >10 par.

Nie wiadomo, gdzie dokładnie te populacje zostały stwierdzone.

3. Brak dokumentacji źródłowej pozwalającej zweryfikować przypisanie kategorii lęgowości B i C, jak ustalono kategorie lęgowości B i C ?

Dla wielu gatunków przypisano kategorię B lub C, ale nie przedstawiono dowodów. Przykładowo:

myszołów – 1 para, kategoria C (gniazdowanie pewne),

remiz – 1 para, kategoria C,

krzyżówka – 1 para, kategoria C,

kwiczoł – 6 par, kategoria C.

Według przywołanej wcześniej tabeli kategoria C wymaga bardzo konkretnych przesłanek (gniazdo, pisklęta, podloty, karmienie młodych itd.). Na podstawie jakich konkretnych obserwacji przypisano poszczególnym gatunkom kategorię lęgowości C ?

4. Brak szczegółowych danych lokalizacyjnych stanowisk.

5. Niewystarczająca możliwość niezależnej weryfikacji stwierdzeń gatunków, zwłaszcza tych o szczególnym znaczeniu.

4. Nieścisłości w rozdziale II: 3.3. Zagrożenia i zalecenia ochronne.

W powyższym rozdziale pojawiają się niespójne informacje, które wymagają wyjaśnienia:

- jakie dane terenowe stanowią podstawę uznania wskazanych zagrożeń za „główne zagrożenia" dla poszczególnych grup zwierząt?

- na jakiej podstawie zalecono odtworzenie siedlisk płazów poprzez budowę zbiornika wodnego oraz gdzie dokładnie znajdowało się wskazane wyschnięte siedlisko?

- w jaki sposób projekt planu ogólnego uwzględnia zalecenie zachowania otwartych siedlisk wskazanych przez autorów opracowania?

a) Część zaleceń ma charakter bardzo ogólny. W jaki sposób wskazane zagrożenia zostały zidentyfikowane na obszarze objętym opracowaniem oraz jakie dane terenowe potwierdzają ich występowanie?

b) Niespójność dotycząca płazów.

Autorzy w opracowaniu wskazują: "Na omawianym obszarze nie stwierdzono szlaków migracji płazów.", a następnie: "należy bezwzględnie tworzyć niewielkie zbiorniki wodne jako siedliska zastępcze" oraz "należy rozważyć utworzenie oczka wodnego dla płazów w celu odtworzenia wyschniętego siedliska." Powyższe stwierdzenia prowokują pytania:

- jakie konkretnie siedlisko wyschło?
- gdzie się znajdowało?
- jakie gatunki płazów były z nim związane?
- czy wykonano analizę hydrologiczną?

Na podstawie powyższego można uznać te zalecenia za nieuzasadnione.

c) Część dotycząca ptaków.

Autorzy wskazują: „Głównym zagrożeniem dla ptaków jest niepokojenie przez ludzi spacerujących ze zwierzętami oraz liczne noclegowiska bezdomnych.". Na jakiej podstawie sformułowano takie stwierdzenia:

- czy prowadzono badania presji antropogenicznej?
- czy dokumentowano przypadki płoszenia?
- czy oceniano natężenie ruchu rekreacyjnego?
- czy analizowano wpływ istniejącej zabudowy?

Brak dokumentacji potwierdzającej sformułowane stwierdzenia.

5. Nieścisłości w rozdziale Rozdział 2.2. Przegląd i charakterystyka zbiorowisk roślinnych.

W opracowaniu wskazano występowanie młodego zbiorowiska grądowego, jednocześnie stwierdzając, że skład gatunkowy nie pozwala na jednoznaczne określenie zespołu roślinnego. Proszę o wskazanie kryteriów, które przesądziły o zakwalifikowaniu tego płatu do związku Carpinion betuli, oraz o przedstawienie dokumentacji fitosocjologicznej stanowiącej podstawę tej klasyfikacji.

a) Autorzy stwierdzają: „Aktualnie skład gatunkowy nie pozwolił jednoznacznie określić zespołu tego zbiorowiska." To oznacza, że autorzy nie zidentyfikowali jednoznacznie konkretnego zespołu fitosocjologicznego, a jedynie przypisali płat do związku Carpinion betuli (grądów). Na jakiej podstawie zakwalifikowano zbiorowisko do związku Carpinion betuli, skoro warstwa drzew jest zdominowana przez gatunki pionierskie? W jaki sposób dokonano klasyfikacji zbiorowisk roślinnych bez przedstawienia dokumentacji

fitosocjologicznej? Jakie cechy diagnostyczne zadecydowały o przypisaniu zbiorowiska do związku Carpinion betuli?

b) Ponadto w opracowaniu brak jest informacji o stanie zachowania siedliska. Opisano skład gatunkowy, ale nie podano: stopnia naturalności, stopnia przekształcenia, wieku drzewostanu, powierzchni płatu, presji antropogenicznej. A to właśnie te informacje są szczególnie istotne przy planowaniu przestrzennym.

WNIOSKI:

1. W świetle opracowania ekofizjograficznego dla obszaru doliny rzeki Białej w rejonie osiedla Wysoki Stoczek, dopuszczenie zabudowy w wybranych strefach jest zgodne z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz zasadą zrównoważonego rozwoju, pod warunkiem zachowania ciągłości funkcjonalnej systemu przyrodniczego doliny.

2. Analiza ekofizjograficzna wskazuje, że obszar opracowania nie stanowi jednolitego, wysokowartościowego ekosystemu, lecz mozaikę: rdzenia doliny rzecznej o wysokich walorach przyrodniczych, stref przejściowych, terenów przekształconych antropogenicznie, zbiorowisk ruderalnych i sukcesyjnych.

3. Tereny przewidziane pod zabudowę w opracowaniu ekofizjograficznym:
- nie zawierają siedlisk przyrodniczych o wysokim statusie ochronnym,
- nie wykazują cech stabilnych ekosystemów naturalnych,
- pozostają w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejskiej,
- podlegają procesom sukcesji wtórnej i antropopresji.

4. Zgodnie z ekofizjografią kluczowe funkcje środowiskowe (korytarz ekologiczny, retencja, przewietrzanie) koncentrują się w dolinie rzeki i pasie zadrzewień przyrzecznych, które powinny zostać zachowane i wzmocnione.

5. Zabudowa w strefach przekształconych może zostać uznana za dopuszczalną pod warunkiem:
- zachowania ciągłości korytarza ekologicznego,
- wprowadzenia systemów retencji wód opadowych,
- utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- zachowania zieleni izolacyjno-buforowej.

6. W konsekwencji, wariant zabudowy stanowiłby rozwiązanie kompatybilne z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, nie naruszając rdzenia systemu przyrodniczego doliny rzeki Białej. Ekofizjografia nie wskazuje obszaru jako wyłączonego z zabudowy, lecz jako wymagający zróżnicowanego podejścia funkcjonalnego, w którym zabudowa jest dopuszczalna w strefach przekształconych przy jednoczesnym zachowaniu rdzenia systemu dolinnego.

7. Tymczasem ustalenia planistyczne nie odzwierciedlają tej gradacji, prowadzą do ujednolicenia restrykcji, traktują cały obszar jako jednolicie przyrodniczy. Nastąpił brak adekwatnego przełożenia danych środowiskowych na strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Wprowadzenie jednolitych ograniczeń (lub nadmiernej ochrony) dla całego obszaru nie wynika z faktycznej wartości przyrodniczej, jest nieproporcjonalne do stwierdzonych uwarunkowań, prowadzi do ograniczenia prawa własności bez adekwatnej podstawy środowiskowej. Dokumenty dotyczące planu ogólnego, w tym prognoza oddziaływania na środowisko do planu ogólnego nie przedstawiają uzasadnienia odstąpienia od ustaleń ekofizjografii. Projekt planu nie wprowadza precyzyjnego rozróżnienia stref, nie wyodrębnia terenów o niskiej wartości przyrodniczej, nie różnicuje reżimu ochronnego. Skutkiem jest brak zgodności między analizą środowiskową a strukturą planu.

[redacted]

Zał nr 2

Jednocześnie wnoszę o uwzględnienie załączonej koncepcji urbanistycznej jako rozwiązania umożliwiającego pogodzenie interesu publicznego, celów środowiskowych oraz konstytucyjnie chronionego prawa własności.

I. Projekt planu ogólnego stanowi odejście od dotychczasowej polityki przestrzennej miasta

Z treści dokumentu zat. Prognoza oddziaływania na środowisko towarzysząca Projektowi Planu Ogólnego Miasta Białystok wynika wprost, że:

> *„Wycofanie się w kilku lokalizacjach miasta z dotychczasowego kierunku rozwoju zawartego w dotychczasowych dokumentach z zakresu planowania przestrzennego zwiększa powierzchnię terenów zieleni (...). Ma to miejsce m.in. na osiedlu Wysoki Stoczek: pomiędzy Al. Jana Pawła II a ul. H. Kołłątaja (z terenów zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności na tereny zieleni oraz sportowo-rekreacyjne)".*

Powyższe oznacza, że **sam projektodawca przyznaje, iż przedmiotowy obszar był dotychczas przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności**, co potwierdza również przygotowany w **2018 roku** przez tut. Wydział Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Białymstoku **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 1661/43**.

Projekt planu ogólnego nie wskazuje jednak żadnych nowych okoliczności faktycznych, urbanistycznych lub środowiskowych, które uzasadniałyby całkowite odejście od wieloletniego kierunku rozwoju tej części miasta.

Brak jest analiz wykazujących, że od czasu przyjęcia dotychczasowych dokumentów planistycznych nastąpiła taka zmiana uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych lub społecznych, która uzasadniałaby całkowitą rezygnację z funkcji mieszkaniowej.

II. Brak wykazania konieczności objęcia całego obszaru funkcją zieleni

Prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje na korzyści związane z retencją, poprawą warunków klimatycznych, zwiększeniem powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowaniem walorów przyrodniczych.

Należy jednak podkreślić, że cele te mogą zostać osiągnięte również przy zachowaniu funkcji mieszkaniowej.

Współczesne standardy urbanistyczne pozwalają skutecznie łączyć zabudowę mieszkaniową z:

- parkami osiedlowymi,
- terenami rekreacyjnymi,
- zbiornikami retencyjnymi,
- ogrodami deszczowymi,
- zielenią urządzoną,
- ciągami pieszymi i rowerowymi,
- rozwiązaniami błękitno-zielonej infrastruktury.

Projekt planu nie zawiera analizy wariantowej wykazującej, że całkowite wyłączenie możliwości zabudowy stanowi jedyne rozwiązanie pozwalające osiągnąć wskazane cele środowiskowe.

III. Charakter przedmiotowego obszaru nie uzasadnia objęcia go funkcją wyłącznie przyrodniczą

Przedmiotowy teren znajduje się:

- w granicach administracyjnych miasta Białystok,
- pomiędzy Al. Jana Pawła II a ul. H. Kołłątaja,
- w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- w obszarze wyposażonym w infrastrukturę miejską.

Nie wykazano, aby nieruchomość stanowiła obszar o szczególnych walorach przyrodniczych wymagających całkowitego wyłączenia spod możliwości zagospodarowania (o czym szerzej w załączniku sporządzonym przez mgr inż. Ochrony środowiska Panią [redacted] z dnia 5 czerwca 2026r.

IV. Naruszenie zasady proporcjonalności i konstytucyjnej ochrony prawa własności

Projektowane przeznaczenie całego obszaru pod funkcję zieleni i rekreacji prowadzi do istotnego ograniczenia możliwości wykonywania prawa własności.

W praktyce oznacza ono pozbawienie [redacted] możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej lokalizacją, charakterem oraz potencjałem wynikającym z położenia wewnątrz rozwiniętej struktury miejskiej.

Tak daleko idąca ingerencja budzi poważne wątpliwości w świetle: **art. 21 Konstytucji RP, art. 64 Konstytucji RP, art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.**

Planowanie przestrzenne powinno prowadzić do wyważenia interesu publicznego i prywatnego. Tymczasem projekt planu realizuje wyłącznie jeden z tych interesów, nie przedstawiając analizy skutków [redacted]

V. Szczególne okoliczności związane ze stanem prawnym nieruchomości

Przedmiotowy teren był objęty wieloletnimi postępowaniami administracyjnymi i sądowoadministracyjnymi dotyczącymi praw właścicielskich.

Postępowania te zakończyły się prawomocnym wyrokiem **Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 marca 2026 r. sygn. akt: I OSK 789/24**, który utrzymał **decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 26 czerwca 2023 roku nr DN.rn.625.20.2022**, tym samym potwierdził prawa [redacted] do nieruchomości i przesądził o wadliwości dotychczasowego stanowiska organów administracji.

W tej sytuacji projektowane rozwiązania planistyczne prowadzące do praktycznego wyłączenia możliwości gospodarczego wykorzystania całego obszaru wymagają szczególnie starannego, przekonującego i proporcjonalnego uzasadnienia. Takiego uzasadnienia projekt planu nie zawiera.

VI. Naruszenie zasady zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa

Projektowane rozwiązanie budzi również istotne zastrzeżenia z punktu widzenia zasady demokratycznego państwa prawnego wyrażonej w **art. 2 Konstytucji RP**.

Przez kilkadziesiąt lat [redacted] oraz ich poprzednicy prawni byli pozbawieni możliwości wykonywania praw do nieruchomości wskutek działań organów administracji publicznej, których niezgodność z prawem została ostatecznie potwierdzona prawomocnym ww. wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Po zakończeniu wieloletnich postępowań i odzyskaniu możliwości wykonywania prawa własności [redacted] mają prawo oczekiwać, że organy władzy publicznej będą działały w sposób respektujący konstytucyjne gwarancje ochrony własności oraz zasadę lojalności państwa wobec obywatela.

Tymczasem projekt planu ogólnego przewiduje objęcie całego obszaru funkcją, która w praktyce prowadzi do niemal całkowitego wyłączenia możliwości jego racjonalnego wykorzystania.

W konsekwencji powstaje sytuacja, w której [redacted] po wieloletnim sporze zakończonym prawomocnym rozstrzygnięciem sądowym odzyskują wprawdzie formalnie prawo do nieruchomości, lecz jednocześnie zostają pozbawieni możliwości rzeczywistego korzystania z niej zgodnie z jej położeniem, charakterem oraz potencjałem gospodarczym.

Takie działanie pozostaje w sprzeczności z zasadą zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa oraz wymaga szczególnie przekonującego uzasadnienia, którego projekt planu nie przedstawia.

VII. Proponowane rozwiązanie alternatywne

[redacted] nie kwestionują potrzeby zachowania terenów zielonych oraz realizacji funkcji rekreacyjnych na przedmiotowym obszarze. Cel ten może zostać osiągnięty poprzez:

- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- realizację terenów zieleni urządzonej,
- realizację terenów rekreacyjnych i sportowych,
- budowę zbiorników retencyjnych,
- stworzenie ogólnodostępnych ciągów spacerowych i rowerowych.

Rozwiązanie takie pozwala na rzeczywiste pogodzenie interesu publicznego z prawem własności oraz odpowiada zasadom zrównoważonego rozwoju.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie niniejszych uwag i zmianę projektu Planu Ogólnego Miasta Białystok poprzez odstąpienie od przeznaczenia całego przedmiotowego obszaru działki nr 1661/43 pod funkcję zieleni i rekreacji oraz wyznaczenie dla niego strefy umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z funkcjami towarzyszącymi, przy jednoczesnym zachowaniu znaczącego udziału terenów zielonych zgodnie z załączonym materiałem graficznym - koncepcją zagospodarowania działki nr 1661/43.


A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
R
BUD - A1
BUD - A2
BUD - A3
BUD - A4
BUD - A5
BUD - A6
LEGENDA:
I. PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE :
- BUD - A1 - SZT. 1
- BUD - A2 - SZT. 3
- BUD - A3 - SZT. 4
- BUD - A4 - SZT. 5
- BUD - A5 - SZT. 1
- BUD - A6 - SZT. 1
- projektowane budynki
- tereny utwardzone parkingi
- tereny rekreacji, place, zabaw
- tereny zieleni biologicznie czynne