Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Białegostoku

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI
Dn. 2026 -06- 01 (1)
WPŁYNĘŁO
Nr rej. ..... Zał. .....

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

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. plan ogólny gminy
3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) 3.3. 3.4. 3.5.

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO RPW/145390/2026-1P

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI (nieobowiązkowo)

— wypełnić tylko jeśli inny niż w pkt 4 —

6. DANE PEŁNOMOCNIKA (nieobowiązkowo)

— nie dotyczy —

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść: Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego poprzez objęcie działki nr 99/1 (obręb 0015 Bagnówka; identyfikator 206101_1.0015.99/1), obecnie położonej w strefie 69SN (strefa zieleni i rekreacji), strefą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) — analogicznie do bezpośrednio sąsiadujących stref — wraz z włączeniem działki do obszaru uzupełnienia zabudowy. Szczegółowe uzasadnienie zawiera załącznik dołączony do niniejszego formularza.

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

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu	7.2.2. Identyfikator działki	7.2.3. Całość działki?	7.2.4. Treść
1	Plan ogólny miasta Białegostoku	206101_1.0015.99/1	tak nie	Przypisanie działki do strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) oraz włączenie do obszaru uzupełnienia zabudowy.

7.3. Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz parametrów:

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego	7.3.2. Identyfikator działki	7.3.3. Całość?	7.3.4. Klasa przeznaczenia terenu	7.3.5. Maks. % zabudowy	7.3.6. Maks. wys. [m]	7.3.7. Min. % biol. czynnej
1	Plan ogólny miasta Białegostoku	206101_1.0015.99/1	tak	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ)	wg ustaleń strefy SJ	wg ustaleń strefy SJ	wg ustaleń strefy SJ

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

9. ZAŁĄCZNIKI

Pełnomocnictwo Potwierdzenie opłaty skarbowej Określenie granic terenu w formie graficznej
Inne załączniki: 1) Uzasadnienie uwagi (na osobnych stronach); 2) Załącznik nr 1 – mapa własnościowa; 3) Załącznik nr 2 – wyrys z projektu planu ogólnego; 4) Załącznik nr 3 – koncepcja zmiany.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny (przy składaniu w postaci papierowej).

Podpis: [redacted] **Data:** 01.06 2026 r.

Białystok, dnia 1.06. 2026 r.

(miejscowość, data)

Wnioskodawca (właściciel działki):

[redacted]

Prezydent Miasta Białegostoku
Departament Urbanistyki i Architektury
ul. dr Ireny Białówny 11, 15-437 Białystok

DOTYCZY: uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta Białegostoku, wyłożonego do publicznego wglądu, w zakresie ustaleń dla działek ewidencyjnych nr 99/1, 99/2, 99/16 i 99/9, obręb 0015 – Bagnówka (rejon ul. Skalnej / Brylantowej / Diamentowej).

UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO — UZASADNIENIE URBANISTYCZNE

Treść uwagi (wnioskowana zmiana). Wnosimy o zmianę ustaleń projektu Planu Ogólnego Miasta Białegostoku poprzez objęcie działek nr 99/1, 99/2, 99/16 i 99/9 (obręb 0015 – Bagnówka) **strefą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ)** — analogicznie do stref bezpośrednio sąsiadujących — wraz z włączeniem tych działek do **obszaru uzupełnienia zabudowy**.

W obecnym projekcie planu działki położone są w strefie **69SN – strefa zieleni i rekreacji**, której profil podstawowy ani dodatkowy nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a działki pozostają poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Oznacza to całkowity brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej — zarówno na podstawie planu, jak i w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uzasadnienie:

1. **Położenie na krawędzi korytarza, nie w jego rdzeniu.** Przedmiotowe działki stanowią wąską enklawę położoną na krawędzi korytarza doliny cieku Dolistówka, funkcjonalnie odseparowaną od zwartego kompleksu terenów zielonych. Odseparowanie wynika z pasów gruntów stanowiących własność Gminy Białystok: działki drogowej nr 99/8 (od wschodu) oraz pasów terenu nr 1902 i 1895/2 (od zachodu i północy). Działki nie pełnią funkcji rdzenia systemu przyrodniczego miasta.
2. **Spójność z bezpośrednim sąsiedztwem.** Z trzech stron działki bezpośrednio sąsiadują ze strefami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonymi w projekcie planu (m.in. strefy 101SJ, 113SJ, 92SJ, 103SJ), objętymi obszarem uzupełnienia zabudowy. Objęcie naszych działek strefą SJ stanowi naturalne domknięcie istniejącego układu urbanistycznego, a nie naruszenie ciągłości korytarza doliny.
3. **Brak prawnych form ochrony przyrody.** W promieniu 1 km od działek nie występują obszary Natura 2000, parki narodowe ani krajobrazowe, rezerwaty przyrody, ani pomniki przyrody. Ochrona terenu jako „systemu przyrodniczego" ma charakter wyłącznie ustaleń planistycznych gminy, a nie ochrony wynikającej z przepisów odrębnych.
4. **Brak zagrożenia powodziowego i dobre warunki gruntowe.** W promieniu 500 m od działek nie występują obszary zagrożenia powodziowego. Teren tworzą grunty piaszczysto-żwirowe akumulacji wodnolodowcowej o nachyleniu 0–3%, dla których warunki budowlane określa się jako dostateczne lub dobre. Teren nie ma charakteru gruntu podmokłego, co podważa argument o jego kluczowej roli retencyjnej jako przeszkodzie dla zabudowy.

5. **Uzbrojenie i dostęp do mediów.** Teren jest uzbrojony w bezpośrednim sąsiedztwie — m.in. w 2022 r. wydano pozwolenie na budowę sieci gazowej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. J. Szapiro (ok. 83 m), w pobliżu przebiegają również linie energetyczne. Realizacja zabudowy nie wymaga rozbudowy infrastruktury w skali ponadlokalnej.
6. **Pogodzenie zabudowy z funkcją retencyjną.** Funkcję retencyjną i przyrodniczą doliny można utrzymać równolegle z zabudową jednorodzinną — poprzez wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz przydomowe rozwiązania retencyjne (ogrody i zbiorniki deszczowe). Wnioskowana zmiana nie stoi w sprzeczności z celem ochrony stosunków wodnych doliny.

Propozycja rozwiązania (koncepcja). Wnosimy o przekwalifikowanie przedmiotowych działek na funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Obsługę komunikacyjną nowej zabudowy zapewni wydzielenie wewnętrznego ciągu komunikacyjnego, zapewniającego dostęp wszystkich wydzielanych działek do drogi publicznej, z powiązaniem z pasem drogowym nr 1902. Rozwiązanie to wpisuje się w istniejący układ komunikacyjny osiedla.
Wnioskowana zmiana (podsumowanie): przekwalifikowanie działek nr 99/1, 99/2, 99/16 i 99/9 (obręb 0015 – Bagnówka) ze strefy 69SN (zieleni i rekreacji) na strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) oraz włączenie ich do obszaru uzupełnienia zabudowy.

Załączniki graficzne:

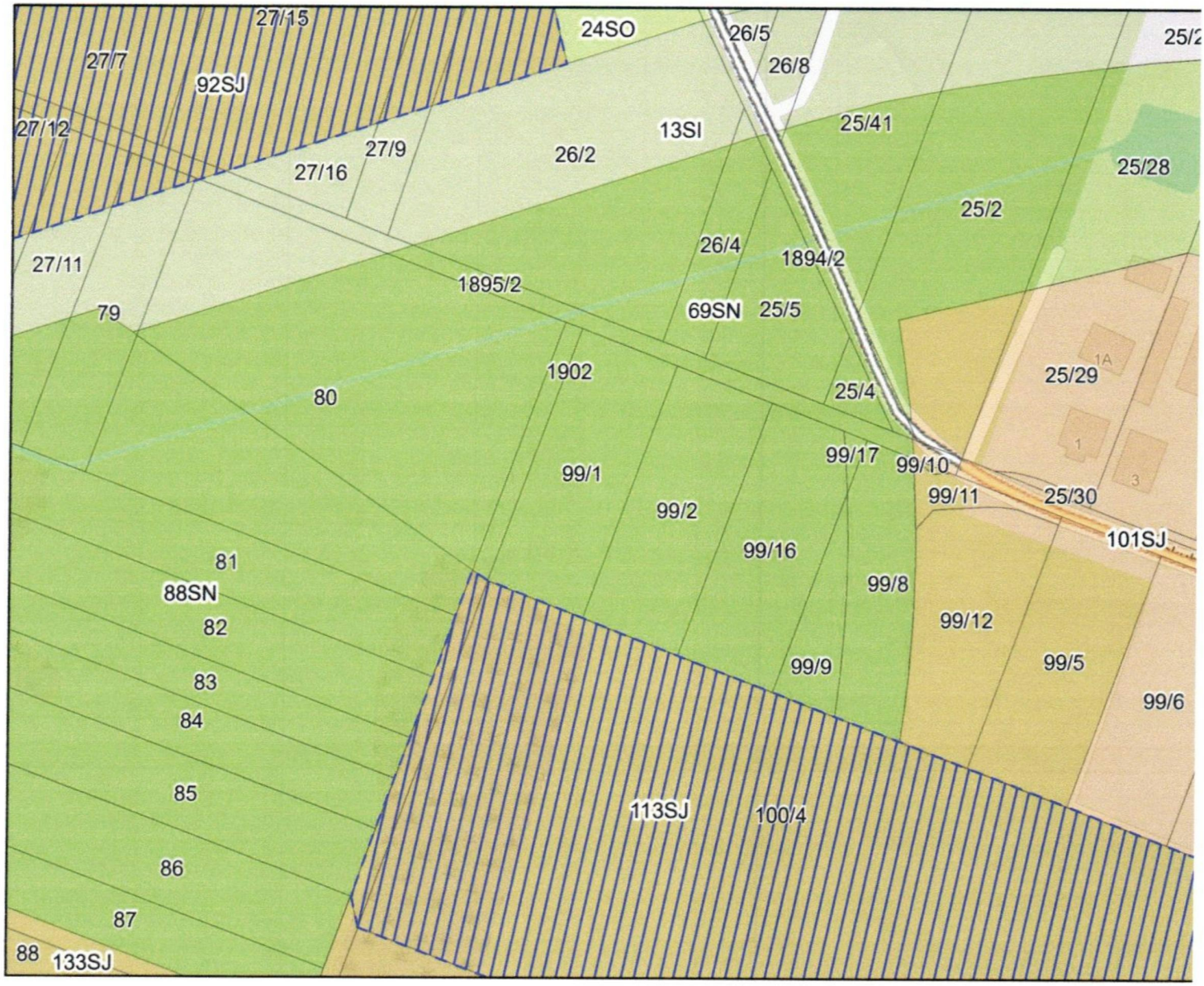
7. Analiza własnościowa — mapa ukazująca pasy gruntów gminnych (bariery terenowe: dz. 99/8, 1902, 1895/2).
8. Wyrys z projektu Planu Ogólnego — położenie działek w strefie 69SN na tle sąsiednich stref SJ.
9. Koncepcja zmiany — propozycja terenu zabudowy jednorodzinnej wraz z drogą wewnętrzną i włączeniem do pasa 1902.

[redacted]

(podpis wnioskodawcy)


25/41
24/20
25/27
27/15
1894/2
27/7
27/16
27/9
26/2
24/21
23/25
25/28
US
24/42
23/26
24/43
24/22
26/4
25/29
MN
23/42
1895/2
25/5
25/4
24/45
24/24
23/43
23/45
25/30
24/46
24/25
23/28
78/2
27/11
79
80
99/1
99/2
99/16
99/8
99/12
99/5
MNU
99/6
99/14
99/13
23/9
23/64
99/9
81
99/15
23/10
23/65
82
23/8
23/11
83
23/66
84
1902
UP
1904
23/12
85
100/4
86
23/112
87
MN
88
102/144
100/3
23/15

A4 Landscape



21.05.2026, 21:55:52

Granica POG

Działki ewidencyjne

Strefy planistyczne

SI

SJ

SN

SO


27/15
1894/2
27/7
27/16
27/9
26/2
25/27
24/21
25/28
24/42
23/26
24/43
24/22
23/42
26/4
25/5
1A
25/29
1895/2
25/4
24/45
24/24
25/30
78/2
27/11
79
80
99/11
24/46
24/25
23/28
23/64
99/1
99/2
99/16
99/8
99/12
99/5
99/6
99/9
99/14
99/13
23/9
23/65
99/15
23/10
23/8
23/11
23/66
81
82
83
84
1902
85
1904
23/12
86
100/4
23/112
87
88
102/144
102/228
100/3
23/15