dot. działki
2122/27

RPW/153071/2026-1P
EZD RP UMwB
Karol Wysocki (ORN-III)
Data rejestracji: 2026-06-09
Data wpływu: 2026-06-09

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

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

WPŁYNĘŁO
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
Dnia 2026 -06- 09
Załączniki szt. 2

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

.....

ności objętej wnioskiem

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

.....
.....
.....
.....

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 uwzględnienie uwag opisanych w punktach 7.2 i 7.3.. Szersze uzasadnienie w załączniku.

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 Białystok	Działki ewidencyjne nr 190/92, 190/66, 190/93, 190/94, 190/95, 190/111, 190/117, 190/31, 190/32, 190/33, 190/34, 190/35, 190/36, 190/37, 190/38, 190/102, 2122/13, 2122/14, 2122/27, 2122/39, obręb 15, Bagnówka	☐ tak ☒ nie	Wnoszę o zmianę przeznaczenia w Planie ogólnym Gminy Białystok działek oznaczonych w rubryce 7.2.2. (położonych na obszarze oznaczonym w mpzp nr 2.18, 2.30, 2.29 z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (MWN) oraz zabudowy wielorodzinnej z usługami (MW U) na zabudowę niską jednorodzinną (MN). Wniosek dotyczy części stref 65SW, 56SW, 57SW na planie. Wnioskuję zmianę na przeznaczenie SJ – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

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 Białystok	190/92,	☐ tak ☒ nie	MN	35	10	35
		190/66,		MN	35	10	35
		190/93,		MN	35	10	35
		190/94,		MN	35	10	35
		190/95,		MN	35	10	35
		190/111,		MN	35	10	35
		190/117,		MN	35	10	35
		190/31,		MN	35	10	35
		190/32,		MN	35	10	35
		190/33,		MN	35	10	35
		190/34,		MN	35	10	35
		190/35,		MN	35	10	35
		190/36,		MN	35	10	35
		190/37,		MN	35	10	35
		190/38,		MN	35	10	35
		190/102,		MN	35	10	35
		2122/13,		MN	35	10	35
		2122/14,		MN	35	10	35
		2122/27,		MN	35	10	35
		2122/39		MN	35	10	35

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 dla wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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

P[redacted] ..... Data: 08.06.2026

[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.

Białystok, dnia 7 czerwca 2026r.

Prezydent Miasta Białegostoku

ul. Słonimska 1

15-950 Białystok

UZASADNIENIE DO UWAGI DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIAŁYSTOK

Uzasadniając złożone uwagi do planu ogólnego Miasta Białystok, na obszarze, na którym obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony **Uchwałą nr XXII/209/12 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 16 stycznia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Jaroszówka i Wygoda w Białymstoku (północno wschodnie tereny rozwojowe)** wskazujemy, że na obszarze objętym ww. planem, a oznaczonym numerami 2.18 (na południe od ulicy Łucji Prus), 2.29 i 2.30 (przy ulicy Łucji Prus) istnieje w chwili obecnej wyłącznie zabudowa jednorodzinna.

Wnioskowane uwagi są podyktowane **koniecznością ochrony ładu przestrzennego, bezpieczeństwa ekologicznego oraz ochrony interesu prawnego i jakości życia mieszkańców**. Obecny plan, dopuszczający intensywną zabudowę blokową, jest całkowicie nieadekwatny do stanu faktycznego i uwarunkowań przyrodniczych terenu.

I. Naruszenie ładu przestrzennego i zasady „dobrego sąsiedztwa" Obecnie na wskazanym obszarze istnieje **wyłącznie zabudowa jednorodzinna**. Wprowadzenie w to miejsce budynków wielorodzinnych o wysokości do 18 m (5-6 kondygnacji) stanowi rażącą **urbanistyczną dysharmonię**. Zgodnie z orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. akt II OSK 2350/24), lokalizowanie bloków w formie „zabudowy plombowej" na terenie jednolicie zagospodarowanym domami jednorodzinnymi narusza ład przestrzenny i godzi w harmonijną całość otoczenia. Nowa zabudowa powinna stanowić kontynuację istniejących cech i parametrów architektonicznych.

II. Ochrona jakości życia i prywatności mieszkańców Realizacja obecnego planu doprowadzi do sytuacji, w której domy jednorodzinne zostaną otoczone wysokimi blokami, tworząc swoistą **enklawę lub „getto"**. Wzniesienie 18-metrowych budynków w odległości zaledwie 4-5 metrów od granic działek

pozbawi mieszkańców prywatności, intymności oraz dostępu do światła dziennego. Zabudowa o tak dużej intensywności wiąże się również z uciążliwym hałasem i zanieczyszczeniem powietrza co powinno być poddane analizom oraz ocenie w ramach procedury wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

III. Krytyczne zagrożenie dla stosunków wodnych i ochrony przed suszą

1. **Zagrożenie dla jedynego źródła wody:** Mieszkańcy korzystają wyłącznie z **prywatnych studni głębinowych**. Budowa bloków z garażami podziemnymi (sięgającymi do 8 m w głąb) wymusi stałe odwodnienie budowlane, co stworzy **lej depresji** i doprowadzi do wyschnięcia okolicznych ujęć wody, jak również przesuszenia gruntów na terenach sąsiednich z negatywnym wpływem na zieleń wysoką, w tym istniejący drzewostan.
2. **Efekt tamy podziemnej:** Głęboką fundamentacja bloków trwale zmieni kierunki spływu wód podziemnych, grożąc spiętrzeniem wód na sąsiednich posesjach i osiadaniem gruntu.
3. **Ochrona mokradeł i klimatu:** Teren ten leży w dolinie rzeki Dolistówki na cennych **obszarach mokradłowych (ID 2194)**. Przekształcenie ich w intensywną zabudowę jest sprzeczne z **Planem Adaptacji Miasta Białystok do zmian klimatu do roku 2030**, szczególnie w kontekście IV (ekstremalnej) klasy zagrożenia suszą atmosferyczną.

III. Ochrona bioróżnorodności i unikalnej przyrody

Obszar ten jest siedliskiem **chronionych gatunków roślin i zwierząt**, w tym ptaków, płazów oraz rzadkich motyli (*czerwończyk fioletek*), a także korytarzem migracyjnym dla łosi. Intensywna zabudowa wielorodzinna zniszczy te walory przyrodnicze, które są dokumentowane w oficjalnych publikacjach Urzędu Miasta.

IV. Drastyczne pogorszenie jakości życia i prywatności

Realizacja obecnego planu stworzy z istniejących domów **swoiste „getto" lub enklawę** otoczoną 18-metrowymi murami budynków deweloperskich. Odległość zaledwie 4-5 metrów od granicy działki dla tak wysokiej zabudowy pozbawi mieszkańców intymności, nasłonecznienia oraz narazi ich na uciążliwy hałas i zanieczyszczenia. Miasto ma prawo kształtować przestrzeń, ale nie może robić tego w sposób dowolny i nadmiernie obciążający właściciel, naruszając przy tym zasady proporcjonalności i nadużywając władztwa planistycznego.

V. Wydolność infrastruktury i bezpieczeństwo

Istniejąca infrastruktura techniczna, a co ma istotne znaczenie jej brak - w szczególności sieci wodno-kanalizacyjnych, oraz komunikacyjna nie jest przygotowana na obsługę tak wysokiego zagęszczenia mieszkańców. Gwałtowny wzrost liczby pojazdów spowoduje **przeciążenie dróg lokalnych**, co bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu ruchu w tej części osiedla. Zabudowa jednorodzinna jest tańsza i łatwiejsza w obsłudze dla budżetu miasta.

V. Spójność z Planem Ogólnym i interes społeczny

Miasto Białystok ogłosiło właśnie **konsultacje społeczne dotyczące planu ogólnego**. Wnioskowana przez nas zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę jednorodzinną jest w pełni zgodna z potrzebami rozwoju lokalnego i powinna zostać uwzględniona w tym nadrzędnym dokumencie. Działania te mają na celu zablokowanie „stref wielofunkcyjnych" dopuszczających bloki w miejscach do tego nieprzystosowanych. Jako społeczność lokalna wyrażamy jednoznaczny sprzeciw wobec porozumień z deweloperami zawieranych kosztem mieszkańców.

V. Ryzyko finansowe dla Miasta

Utrzymanie niekorzystnych zapisów planu, które drastycznie ograniczają prawa własności i powodują spadek wartości nieruchomości, naraża Miasto na poważne **roszczenia odszkodowawcze**. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściciele mają prawo dochodzić rekompensaty za spadek wartości działek wynikający z uchwalenia niekorzystnego planu.

Zgodnie ze złożoną propozycją zmian proponuję, aby na części obszaru objętego planem, pomiędzy ulicami Łucji Prus, a projektowaną ulicą Wiktora Wołkowa uchwalona została zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych lub w formie zabudowy zespołowej. Zmiana ta z jednej strony pozwoli zachować spójność nowopowstającej zabudowy z tą aktualnie już istniejącą, a z drugiej strony nie uczyni z nieruchomości, na których już istnieje zabudowa jednorodzinna swoistej enklawy, czy też getta otoczonego ze wszystkich stron wysoką zabudową blokową. Będzie też zbieżna z formą zabudowy przewidzianej na obszarze 2.8 po przeciwnej stronie ulicy Wiktora Wołkowa.

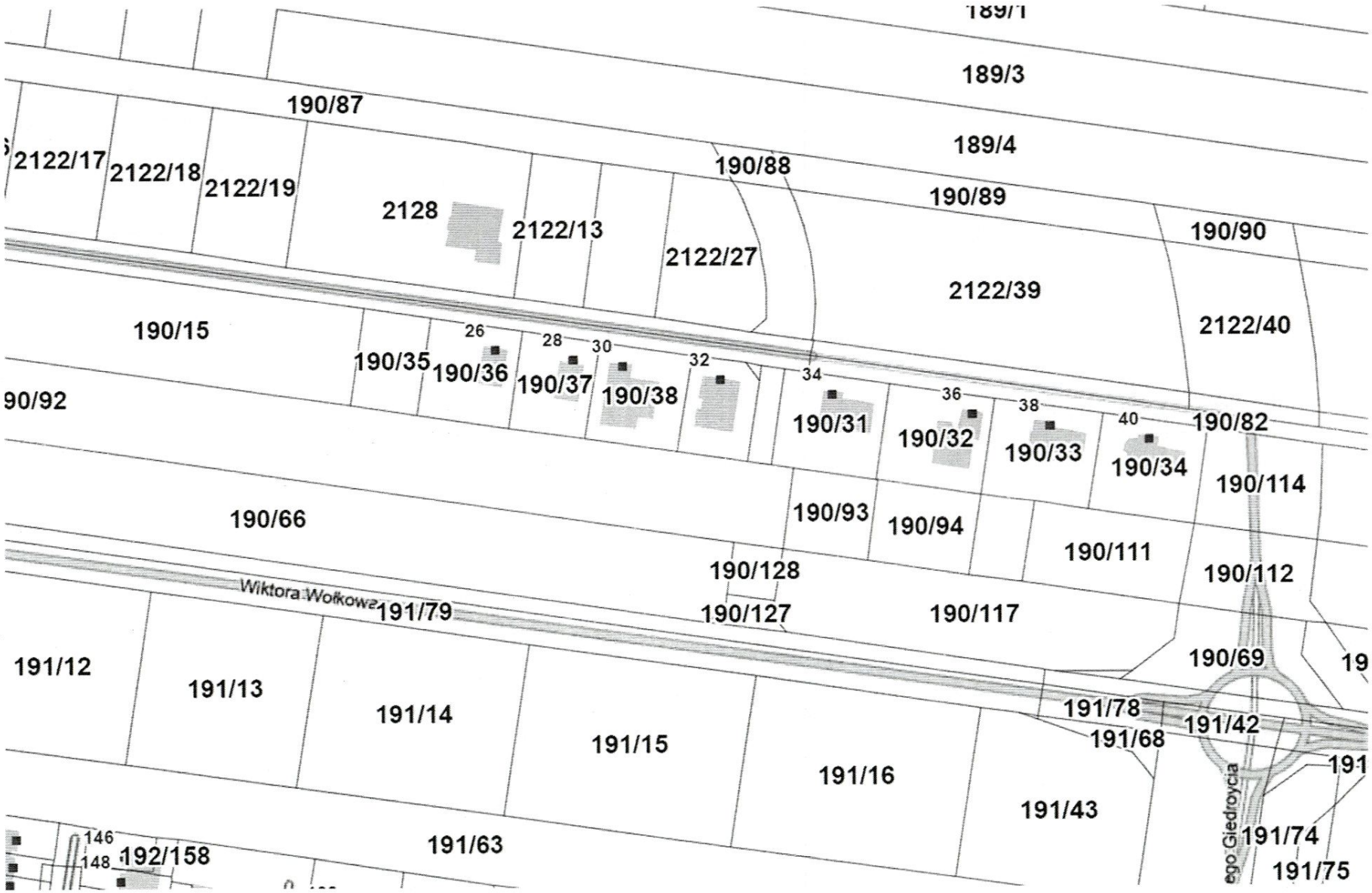
Proponowane zmiany dotyczą niewielkiego obszaru wyznaczonego granicami: od północy ul. Łucji Prus, od południa ulica Wiktora Wołkowa, od wschodu ulicą 1KD-L i od zachodu obszarem oznaczonym w mpzp numerem 2.52 o oznaczeniu ZL.

W związku z powyższym, zmiana planu miejscowego na zgodny z wnioskiem jest jedynym rozwiązaniem pozwalającym na zachowanie ładu przestrzennego i uniknięcie długotrwałych konfliktów społecznych oraz prawnych.

Załączniki:

1. Mapa ewidencyjna z zaznaczeniem terenu objętego wnioskiem

[redacted] 09.06.2026


189/1
189/3
190/87
189/4
2122/17
2122/18
2122/19
2128
2122/13
190/88
190/89
190/90
2122/27
2122/39
2122/40
190/15
26
28
30
32
34
36
38
40
190/35
190/36
190/37
190/38
190/31
190/32
190/33
190/34
190/82
90/92
190/114
190/66
190/93
190/94
190/111
190/128
190/112
Wiktora Wołkowa
191/79
190/127
190/117
191/12
191/13
191/14
191/15
191/16
191/43
190/69
191/78
191/42
191/68
191
ego Giedroycia
191/74
191/75
146
148
192/158
191/63