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

[redacted]

ej wnioskiem

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 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	MN	35	10	35
		190/66,	☒ nie	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.

Podpis: ..[redacted]..... Data: 2026.06.29

[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]