RPW/150097/2026-1P

EZD RP UMwB
Wioletta Bierć (URB)
Data rejestracji: 2026-06-05
Data wpływu: 2026-06-05

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI
Dn. 2026 -06- 05 (2)
WPŁYNĘŁO
Nr rej. ..... Zał. .....

Nazwa: Prezydent Miasta Białegostoku

2. RODZAJ PISMA[1]

2.1. wniosek do projektu aktu

✓ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[1]

2.3. wniosek o zmianę aktu[1]

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[1]

[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

1. Wnoszę o przypisanie działki nr 2122/39, 190/89, (w części 56SW i 57 SW) i 2122/40, 190/90 (59SW) obręb 15 Bagnówka (dawniej 2.18 MWU i 2.19 MWU) do strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (bliźniaczą szeregową itp.) lub wielorodzinnej z maksymalną wysokością zabudowy do 9 m (wysokość okolicznych domów jednorodzinnych) i odsunięcia terenu zabudowy od działki drogowej nr 190/82 i 2122/42.

2. Przypisanie działki nr 190/92, 190/66, (65 SW), 190/93, 190/94, 190/95, 190/111, 190/117, 190/31, 190/32, 190/33,190/34 (65SW, 56 SW, 57 SW) dawne 2.18 MWU i 2.29 MWN do strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną

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)	7.2.4. Treść[6)]

1	Plan ogólny miasta Białegostoku	1. 2122/39,190, 89, 2122/40, 190/90 2. 190/92, 190/66, 190/93, 190/94, 190/95,190/ 111, 190/117, oraz 190/31,190/ 32, 190/33, 190/34	tak	1.) do strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (bliźniaczą szeregową itp.) lub wielorodzinnej z maksymalną wysokością zabudowy do 9 m 2). do strefy wielofunkcyjnej z zabudową 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))	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchn biologicznie czynnej [%
1	....	....	tak nie	....	.....30%	.....9...	.....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.)
.....

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: 04.06.2026

Uzasadnienie do aktu planowannia przestrzennego

1. Działki nr 190/31, 190/32,190/33, 190/34 położone obręb 15 Bagnówka, przy ulicy Łucji Prus są zabudowane są budynkami jednorodzinnymi parterowymi z poddaszem użytkowym zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę.
2. Działki nr 2122/39 i 190/89 (w części 56SW i 57SW oraz nr 2122/40 i 190/90 (59 SW, dawniej 2.18 i 2.19 MWU) powinny być przypisane do zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej niższej (do 9 m) tak jak okoliczne domy. Na działkach tych powinna być uwzględniona linia zabudowy (której dziś nie ma). Działki nr 190/82 i 2122/42 są faktyczne działkami dojazdowymi do posesji (droga) nr 190/31, 190/32, 190/33, 190/34 i dalej. Brak linii zabudowy od działki drogowej nr 2122/42 traktuje te działki drogowe, jak działkę budowlaną i dlatego na działkach nr 2122/39 i 2122/40 dopuszcza możliwość zabudowy od granicy działki 3 i 4 m. (przy drogach miejskich co najmniej 6 m). Stawia to nas jako właścicieli posesji w gorszej sytuacji. Chcę, aby przyszła zabudowa była maksymalnie odsunięta od domów jednorodzinnych, przegrodzona terenem zielonym (zwiększony ruch i hałas, też z uwagi na wjazd do garażu podziemnego).

3. Podobnie jest z działkami nr 190/93, 190/94, 190/95, 190/111, 190/117, 190/92,190/66 (56SW i 65 SW- dawniej 2.18 MWU i 2.29 MWN),

Pozwolenie na domy przy ul. Łucji Prus, w tym dla domów nr 34, 36, 38, 40 zostały wydane przed obecnym planem zagospodarowania (na mój dom 14.09.2010 r., Nr 1032/2010 znak A.I17353-504/10). Miasto nie zrobiło wizji lokalnej i kwerendy wydanych pozwoleń na budowę, a wnioski lokalnej społeczności nie zostały uwzględnione. W niedalekiej przyszłości [redacted] 4 domy będą otoczone wysokimi blokami. Prawo nie powinno działać wstecz, a Miasto powinno być konsekwentne. Skoro wydało pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych, nie powinno zmieniać planu zagospodarowania tak, że te domy położone na końcu miasta zostaną wpisane w planie symbolem MWU i zostaną one otoczone wysokimi blokami (5-6 kondygnacji). Najwyższe budynki w tej okolicy (ul Ł. Prus, Wołkowa, Torańskiej, Kosińskiego, Afrodyty) mają 2 kondygnacje (domy jednorodzinne i szeregówki na EKO- Osiedlu). Najbliższe bloki wielorodzinne wybudowane są przy ul. 42 Pułku Piechoty. Teren ten leży ok 2 km od [redacted] działek. Ich wielkość na tym dość oddalonym terenie wynosi "tylko" 4 kondygnacje.
Obecne zapisy MPZP osiedla Jaroszówka i Wygoda uchwalone w I 2012 r. dopuszczają zabudowę wielorodzinną do 18 m (2.18, 2.19 MWU). Zapisy te sprzeczne z charakterem istniejącej, niskiej zabudowy jednorodzinnej, na które przed uchwaleniem MPZP Miasto wydało pozwolenia.

Plan ten budzi poważne wątpliwości z powodu:
- braku spójności z istniejącą zabudową (brak gradacji zabudowy, brak ładu przestrzennego),

możliwości naruszeń zasad ładu przestrzennego i proporcji wysokości budynków,
- brak stref przejściowych i buforowych,
- pominięciem interesu obecnych mieszkańców przy uchwalaniu.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie terenu, dbać o kontynuację funkcji i proporcji zabudowy. Nie jest dobrą praktyką urbanistyczną wprowadzenie tak wysokiej zabudowy wielorodzinnej (15-18 m- czyli 5-6 kondygnacji) bez stopniowania wysokości, w sąsiedztwie domów jednorodzinnych (7-8 m), bez buforów zieleni izolacyjnej i stref przejściowych. Jest to sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego i dobrego sąsiedztwa.

Brak adaptacji planu do istniejących domów, a wcześniej wydanych pozwoleń na zabudowę jednorodzinną, narusza zasadę przewidywalności i ochrony praw właścicieli nieruchomości. Zmiana funkcji nieruchomości, gęsta zabudowa wielorodzinna wśród zabudowy jednorodzinnej, bez odpowiedniej zabudowy infrastruktury będzie prowadzić do jeszcze większego przeciążenia obecnych dróg- zwłaszcza 42 Pułku Piechoty, która w godzinach szczytu jest totalnie zakorkowana, problemów z parkowaniem. Przy mniejszych blokach na ulicy 42 PP już obecnienie nie da się zaparkować przy poczcie, przychodni, aptece, bibliotece czy punktach usłusłgowych.

Ponadto moje obawy i zastrzeżenia budzi fakt, iż obszar całego osiedla Bagnówka (z pominięciem szeregówek na EKO Osiedlu) **charakteryzuje się brakiem infrastruktury wodociągowej i kanalizacji (obecnie studnie kopane i szamba).**

Budowa budynków wielorodzinnych oraz podziemnych garaży z fundamentami może istotnie wpłynąć na stosunki wodne, w tym poziom wód gruntowych. Może to skutkować obniżeniem lub zanikiem poziomu lustra wody w studni, co zagraża [redacted] możliwości dalszego korzystania z [redacted] ujęcia wody pitnej. Zaburzenie naturalnych przepływów wód gruntowych przez roboty ziemne, wykopy, wykonanie fundamentów lub odwodnienie inwestycji może mieć bezpośredni, negatywny wpływ na stan [redacted] nieruchomości (szkody budowlane, pękanie ścian budynków) w tym wystąpi wysokie ryzyko przedostania się do wód gruntowych zanieczyszczeń (chemikaliów, paliw) co może pogorszyć jakość wód podziemnych niezbędnych do funkcjonowania ludzi z nich korzystających na okolicznych działkach z uwagi na brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Z uzyskanych informacji z Wodociągów Białostockich sp z o.o. w rejonie [redacted] nieruchomości, jak i sąsiadów brak jest możliwości technicznych świadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków- brak sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej, o co składałam pisma od 2020 r. W opinii Wodociągów Białostockich, aby zapewnić

odpowiednią wielkość dostaw i ciśnienia wody konieczna jest budowa magistrali wodociągowej w przedłużeniu ul. Trawiastej, na odcinku od magistrali wodociągowej w przedłużeniu ul. Trawiastej, na odcinku od magistrali wodociągowej DN 60mm w ul. Kazimierza Wielkiego do ul. J.K. Kluka, która umożliwi funkcjonowanie sieci wodociągowej m.in. w przedmiotowych ulicach. W związku z czym nie była możliwa budowa ul. Wołkowa od nowej drogi KDL-1 (obecnie ul. Giedroycia)

(pismo UM z dn. 1.07.2025 r. ZDM-I.1431.33.2025).

Z pism Wodociągów Białostockich wynika, że nie wiadomo w jakich planach i czy będzie to w

ogóle uwzględnione (plany ciągle są przesuwane), a co najważniejsze, na te inwestycję Wodociągi nie posiadają środków.

Z prognozy oddziaływania na środowisko załączonego do obecnie obowiązującego MPZP wynika, że realizacja ustaleń projektu prowadzona będzie w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art 32 ust 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu przestrzennym przez Prezydenta miasta Białegostoku. Spodziewam się więc urealnienia planów zgodnie ze stanem faktycznym.

Planowane przeznaczenie terenu w MPZP w dolinie rzeki Dolistówki, na terenie dotychczas niezabudowanym, na którym obecnie znajdują się lasy, łaki i pola uprawne, na terenie nieobjętym formami ochrony przyrody z punktu widzenia ochrony bioróżnorodności w mieście Białystok oraz aktualnych zagrożeń związanych z suszą atmosferyczną, rolniczą i hydrologiczną, **nie zostało poddane kontroli i analizom środowiskowym i społecznym.** Teren przeznaczony pod inwestycje wysokoblokowe na os. Wygoda w pobliżu rzeki Dolistówki, która zasila rzekę Białą, na obszarze deficytowym w wodę, w kontekście zmian klimatu, oraz nasilających się zjawisk ekstremalnych takich jak obfite opady, susze jest bardzo ważny zarówno przyrodniczo jak i dla zamieszkujących ten teren mieszkańców. Obszar stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla której jedynym źródłem zaopatrzenia w wodę są studnie głębinowe. Na tym obszarze od kilku lat systematycznie obniża się poziom wód podziemnych a planowane przez dewelopperów inwestycje wielkoblokowe skutecznie pogłębią ten stan.

Proszę więc o uwzględnienie powyższych uwag w tym zakresie.

Ponadto obecnie uchwalony został MPZP dla Os Wygoda wprowadzący zabudowę wielorodzinną na na ok. 10 tysięcy mieszkańców w okolicach ul. 42 Pułku Piechoty, oraz dodatkowo na tereny po Hucie Szkła Biaglas przy ul Ks. Sycowskiego, co dobitnie wskazuje , **jak w któtkim czasie "da się" MPZP zmienić.**

W Białymstoku terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest znacznie więcej niż

potrzeba (zgodnie z ustawą powinno być w przedziale 70-130% a jest dużo więcej niż te 130%). Dane GUS wskazują, że w roku 2044 ma być 267 785 mieszkańców. Społeczeństwo się starzeje, wymiera. Po nich zostają wolne lokale mieszkalne, zaś dzieci rodzi się coraz mniej i rodziny są coraz mniej liczne, więc w ocenie specjalistów zapotrzebowanie na lokale mieszkalne będzie maleć. Brak perspektyw dobrej pracy w Białymstoku będzie pogłębiał ten proces, gdyż młodzież wyjeżdża do bardziej rozwiniętych gospodarczo miejsc, gdzie ma lepsze perspektywy zarobkowania.

W żadnym z miast nie spotkałam się z sytuacją „otaczania" zabudowy jednorodzinnej niskiej budynkami wielokondygnacyjnymi co gorsza graniczącymi od zewnętrznej strony z podmiejskimi miejscowościami o niskiej zabudowie. Taki wymysł uniemożliwia również prawidłową wymianę powietrza na terenie miasta ze wszystkimi tego konsekwencjami. Dla przykładu można tu wskazać miasto Warszawę i zakaz zabudowy wysokiej na obrzeżach mających styczność z obszarami leśnymi. Niestety miasto Białystok całkowicie zignorowało ten fakt.

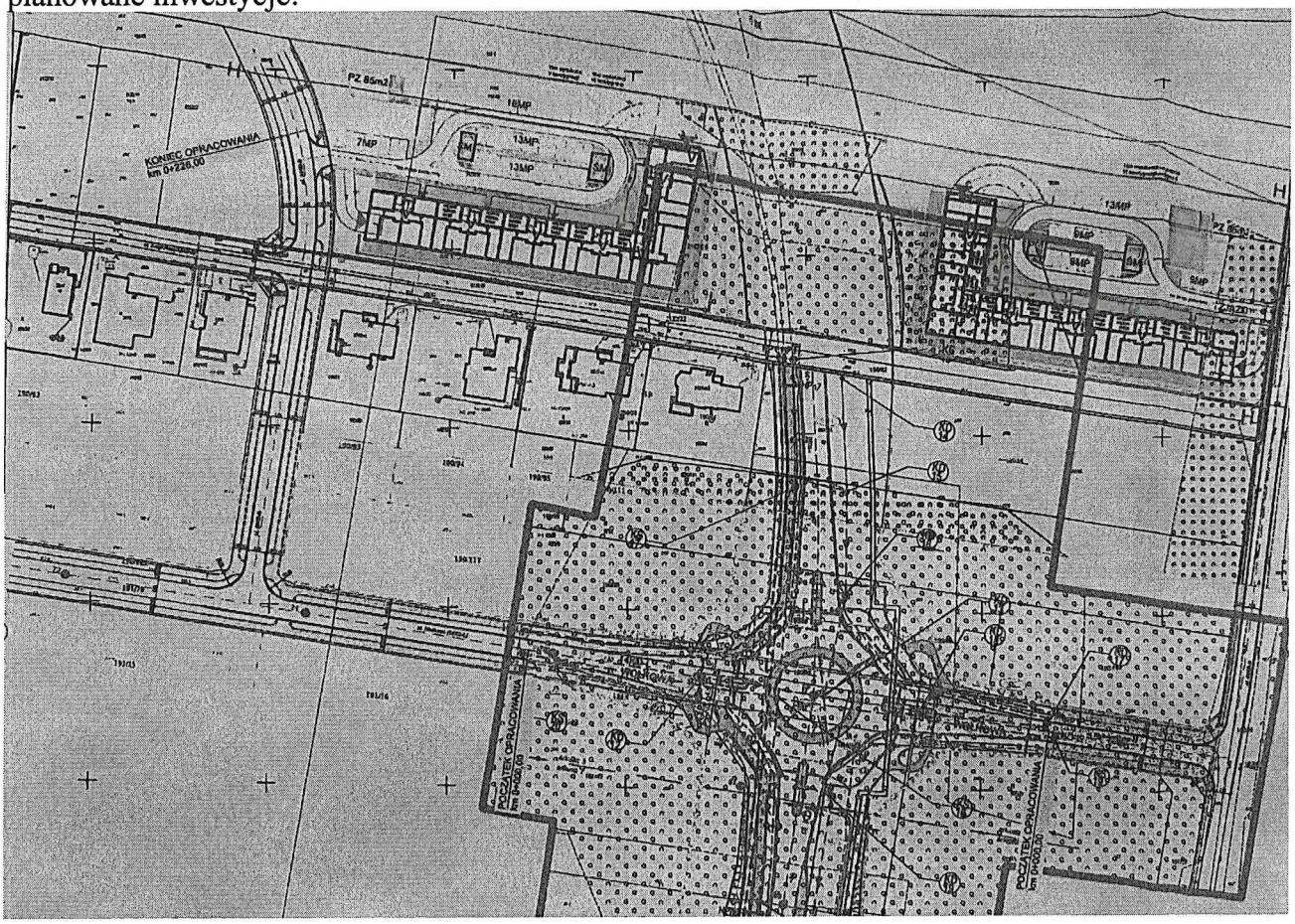
Proszę więc o podjęcie działań zmierzających do wszczęcia procedury zmiany planu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego wraz z poszanowaniem interesu mieszkańców już żyjących na tych terenach. Miasto Białystok może jeszcze zostać miastem przyjaznym do mieszkania a nie skończyć jako kolejne eldorado patodeweloperki.

Mam nadzieję, że konsultacje społeczne nie będą fikcją. [redacted]

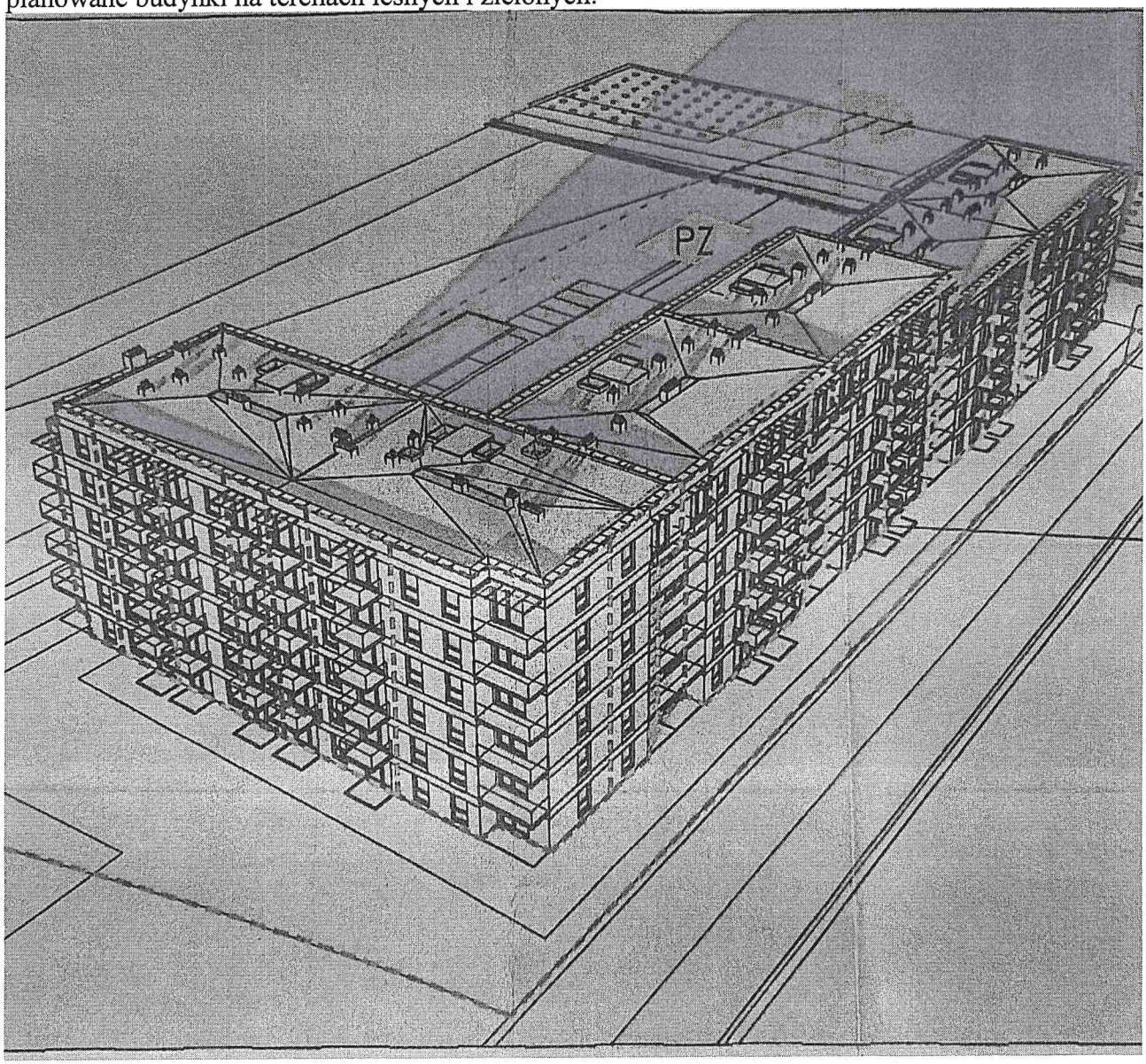
Przedstawiam stan obecny:



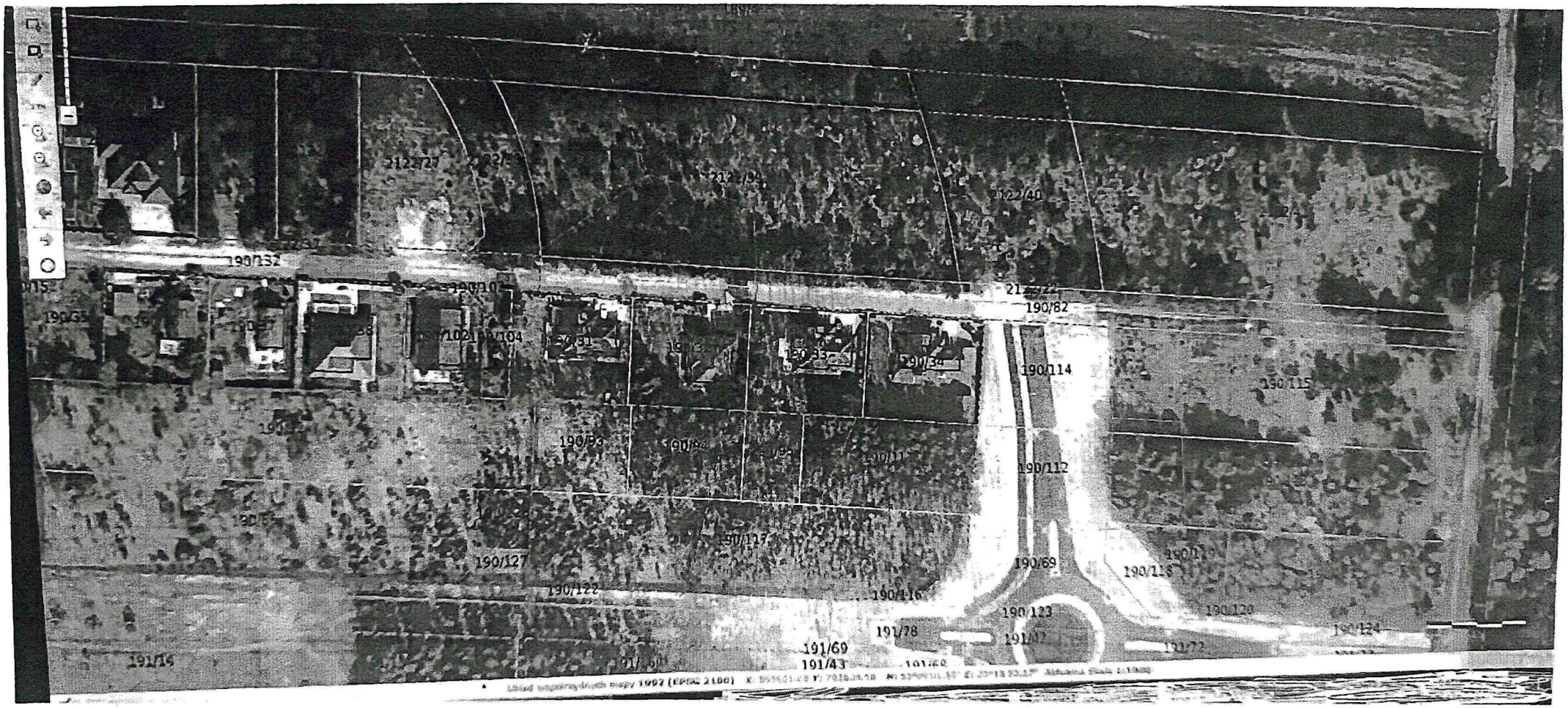
planowane inwestycje:

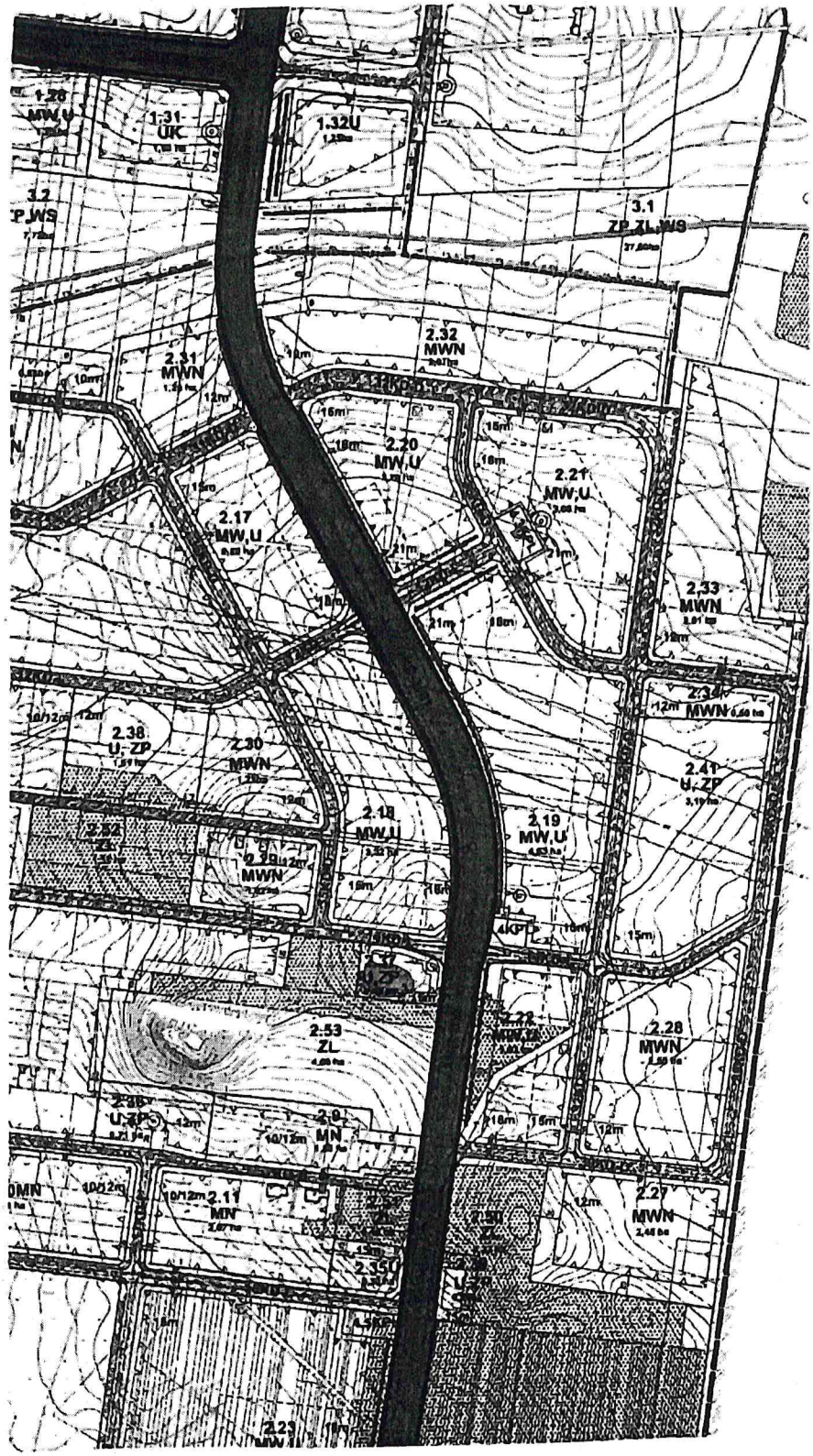


planowane budynki na terenach leśnych i zielonych:



ISTNIEJĄCE DOMY
MWN, MWU




1.32U
3.1
ZP,ZL,WS
2.32
MWN
2.31
MWN
2.20
MW,U
2.21
MW,U
2.17
MW,U
2,33
MWN
2.38
U,ZP
2.30
MWN
2.41
U,ZP
2.18
MW,U
2.19
MW,U
2.53
ZL
2.28
MWN
2.0
MN
2.11
MN
2.27
MWN



Gotowe

WODOCIĄGI BIAŁOSTOCKIE

Wodociągi Białostockie Sp. z o.o. **15-404 Białystok** **ul. Młynowa 52/1** **www.wobi.pl**
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydz. Gosp. Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000024985 NIP 542-020-01-22 Kapitał zakładowy 176 133 500,00 zł
Centrala - tel. 85 74 58 100 Sekretariat - tel. 85 74 58 101 e-mail: sekretariat@wobi.pl

Wasze pismo z dnia: 02-01-2026
Nasz znak: ST 02/000097-000773/26
Data: 2026-01-28

[redacted]

W odpowiedzi na Pani wniosek dotyczący udostępnienia informacji w związku z planowaną inwestycją budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach o nr geod. 2122/39 oraz 190/89, obręb 0015 Bagnówka, przy ul. Łucji Prus w Białymstoku informujemy, że do Przedsiębiorstwa wpłyną „Wniosek o opinię o możliwości przyłączenia do sieci". W odpowiedzi na wniosek jw. poinformowano wnioskodawcę, iż w rejonie ww. nieruchomości brak jest uzbrojenia terenu wystarczającego do planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

PROKURENT

WICEPREZES ZARZĄDU

WODOCIĄGI BIAŁOSTOCKIE

Wodociągi Białostockie Sp. z o.o. 15-404 Białystok ul. Młynowa 52/1 www.wobi.pl
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydz. Gosp. Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000024985 NIP 542-020-01-22 Kapitał zakładowy 176 133 500,00 zł
Centrala - tel. 85 74 58 100 Sekretariat - tel. 85 74 58 101 e-mail: sekretariat@wobi.pl

[redacted]

Wasze pismo z dnia: 2026-05-10
Znak:
Nasz znak: ST 06/006320-006803/26
Data: 2026-05-21

Dotyczy wydania warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej sanitarnej nieruchomości **przy ul. Łucji Prus[redacted] w Białymstoku.**

Odpowiadając na wniosek jw. odmawia się wydania warunków przyłączenia ww. nieruchomości do sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej sanitarnej ze względu na brak technicznych możliwości świadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków – brak sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej sanitarnej.

W wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu „Wodociągów Białostockich" Sp. z o.o. w latach 2025 - 2029 r. oraz w Planie Techniczno-Ekonomicznym „Wodociągów Białostockich" Sp. z o.o. w Białymstoku na rok 2026 temat budowy wodociągu i kanału sanitarnego w tym rejonie nie występuje.

Z up. Zarządu
DYREKTOR
Pion Eksploatacji Sieci
Mariusz Tymiński

Do wiadomości:

[redacted]