WPŁYNĘŁO
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
Kancelaria Ogólna (1)
Dnia 2026 -06- 08
Załącznik

RPW/151833/2026-1P
EZD RP UMwB
Karol Wysocki (ORN-III)
Data rejestracji: 2026-06-08
Data wpływu: 2026-06-08

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Prezydent Miasta Białegostoku – Gmina Białystok**

2. RODZAJ PISMA[1)]

X 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)]

X 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)]

[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 w dokumentach planistycznych Miasta Białystok – tj. w Planie Ogólnym, a następnie w Planie Szczegółowym – zapisów umożliwiających zabudowę działek **o nr ew. 733, 719/2, 725/4 oraz 726/4, ob. 17-Bojary**, zgodnie z treścią aktów prawa miejscowego Miasta Białegostoku obowiązujących do końca lat 80. XX wieku. Przepisy te przewidywały na wskazanym obszarze lokalizację zabudowy wysokiej o funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Zaprezentowany Projekt Planu Ogólnego jest niezgody z parametrami zabudowy obowiązującej aktualnie na tym terenie określonymi m.in.:

- w obowiązującym studium, tj. 50% zabudowy działki, 12 metrów wysokości, z możliwością lokalizacji dominant powyżej 12 metrów, a także w
- w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności parametrami tzw. „wzorników bojarskich", tj. 50% zabudowy, 13 metrów wysokości.

Ograniczenia zawarte w Projekcie Planu Ogólnego dot. znacznie zmniejszonej skali i gabarytów nowej zabudowy wpłyną niekorzystnie na wartość nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, co dodatkowo narażę Gminę Białystok na procesy odszkodowawcze.

W związku z powyższymi wnoszę o przypisanie wskazanych nieruchomości do strefy planistycznej SW, tj. strefy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Podkreślenia wymaga, że w bezpośrednim sąsiedztwie w/w nieruchomości istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa, w szczególności wzdłuż ulicy Modlińskiej, ulicy Stary Rynek, ulicy Stanisława Bukowskiego oraz ulicy Poprzecznej tj.:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami przy ul. Modlińskiej 2, 6, 8, 10, 12, ul. Stanisława Bukowskiego 1, 1C, ul. Stary Rynek 9, 11, 13, 19, a także wzdłuż ul. Poprzecznej 2, 4, 5A, 9, 15.
- Zabudowa usługowa przy ul. Modlińskiej 1, 2/1, 11 oraz ul. Słonimskiej 2/1.

Wskazuję, że Postanowieniem z dnia 02.08.2021 r. (sygn. sprawy: Z.5151.122.2011.JS) koncepcja przywrócenia możliwości zabudowy parceli o nr ew. gr. 733 (obręb 17 – Bojary) zabudową mieszkaniową wielorodzinną usługową uzyskała pozytywne uzgodnienie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Organ ten w uzasadnieniu wskazał, że: „Planowana inwestycja (mieszkaniowa wielorodzinna z usługami) w takim kształcie i wielkości (tj. 40% zabudowy oraz 16 metrów wysokości), jest dopuszczalna pod względem architektonicznym w tej części miasta oraz wkomponuje się w otoczenie". Postanowienie to pozostaje w obiegu prawnym jako wytyczne konserwatorskie do dalszych opracowań urbanistycznych.

Ponadto, w Uchwale Nr LXXXII/1138/24 Rady Miasta Białystok z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" oraz załączonej do Uchwały „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" stwierdzono, że plan miejscowy obejmujący obszar działek **o nr ew. 733, 719/2, 725/4 oraz 726/4, ob. 17-Bojary** – w tym tereny oznaczone symbolami jest nieaktualny i wymaga pilnej zmiany.

W latach 2024–2026 wykonano kilkukrotnie analizę opłacalności inwestycji na ww. nieruchomościach o nr ew. gr. 733, 719/2, 725/4 oraz 726/4, ob. 17-Bojary. Wykluczyła ona racjonalność ekonomiczną realizacji zabudowy jednorodzinnej, którą przewiduje konsultowany Projekt Planu Ogólnego, a także jest przewidziana w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

Podkreślenia wymaga, że obowiązujący mpzp został uznany przez Radę Miasta Białystok za nieaktualny i wymagający pilnej modyfikacji – **w tym dostosowania do obecnych warunków społeczno-gospodarczych, tj. dążenia do zabudowy zwartej i wysokiej**. Istotny jest również fakt, że mpzp był wielokrotnie zaskarżany do organów nadzoru, m.in. do sądów administracyjnych oraz Wojewody Podlaskiego – w zakresie narzucenia obowiązku stosowania tzw. „wzornika bojarskiego". Sądy administracyjne stwierdzały wadliwość i niekonstytucyjność mpzp, w tym zapisów dot. „wzorników bojarskich", linii rozgraniczających. „Wzorniki bojarskie" zostały jednomyślnie uznane przez urbanistów i konserwatorów zabytków za element obcy dla tego terenu i samego Białegostoku oraz nieodpowiadający na realne potrzeby lokalnej społeczności. Aktualny mpzp, oprócz wspomnianych „wzorników", zakłada realizację „wiatraka" i licznej zabudowy o

charakterze wiejskim w samym centrum miasta wojewódzkiego, jakim jest Białystok. Tego typu zabudowa jest niemożliwa do zrealizowania przez podmioty prywatne.

Zaznaczenia wymaga, że eksperyment społeczny polegający na planowaniu budowy „drewnianych chat i wiatraka" w centrum Białegostoku został zrealizowany przez Miasto „na próbę" na trzech działkach gminnych przy sąsiedniej ulicy, tj. przy ul. Wiktorii. Powstały tam m.in.: centrum wystawowe Galerii Ślendzińskich oraz dwa rodzinne domy dziecka - wszystkie w drewnianych chatach. Są to jednak instytucje publiczne, w przypadku których nie zachodziła konieczność tworzenia ich w oparciu o zasady ekonomii oraz uwzględniając gospodarność podjętych decyzji. Warto dodać, że Miasto Białystok nie wyraziło dotychczas zgody na realizację „wiatraka" na tym osiedlu, argumentując to faktem, iż obiekt tego typu powstał już w innej części miasta.

Nie jest tajemnicą, że Gmina Białystok podjęła decyzję o odstąpieniu od dalszej realizacji ww. założeń urbanistycznych (w postaci budowy kolejnych wiejskich chat na niezabudowanych działkach w rejonie osiedla Bojary), czego dowodem jest sprzedaż pozostałych nieruchomości gruntowych w drodze otwartych przetargów. Zaniechano także projektu dot. utworzenia Parku Kulturowego na Bojarach – m.in. z uwagi na brak podstaw merytorycznych i prawnych, znikome zainteresowanie społeczne oraz ryzyko nieefektywnego wykorzystania gruntów miejskich, które od zawsze stanowiły przestrzeń przeznaczoną do rozwoju nowoczesnego centrum Białegostoku.

Bez wątpienia realizacja nowoczesnych inwestycji na osiedlu Bojary przyczyni się do zahamowania zjawiska rozlewania się miasta (urban sprawl) oraz będzie sprzyjać koncentracji nowej, wielokondygnacyjnej zabudowy na obszarze już w pełni zurbanizowanym – z efektywnym wykorzystaniem istniejącej infrastruktury przesyłowej, handlowej, edukacyjnej oraz zdrowotnej.

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**	**733, 719, 725/4, 726/4, ob. 17-Bojary**	X tak ☐ nie	***Wnoszę o przypisanie wskazanych nieruchomości do strefy planistycznej SW, tj. strefy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.***

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**	**733, 719, 725/4, 726/4, ob. 17-Bojary**	X tak ☐ nie	**bp - teren do zabudowy**	**80,00%**	**40 m**	**10,00%**

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę X 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)]

.....

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: **05 czerwca 2026 r.**

[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 miejscowego planu zagospodarowania 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.