[redacted]

[redacted]

Białystok, dnia 8.06.2026 r.

RPW/151784/2026-1P

EZD RP UMwB
Karol Wysocki (ORN-III)
Data rejestracji: 2026-06-08
Data wpływu: 2026-06-08

Prezydent Miasta Białegostoku
ul. Słonimska 1
15-950 Białystok

UWAGI
do projektu planu ogólnego

[redacted] nieruchomości położonych pod adresem ul. Bema 24 i ul. Bema 24A w Białymstoku [redacted] niniejszym zgłaszam wskazane poniżej w uzasadnieniu uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta Białegostoku – w zakresie dotyczącym obszaru, [redacted] obszar ul. Bema i okolic oraz **wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego obecnie symbolem 726SW na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

UZASADNIENIE

W dniach od 13 maja do 09 czerwca 2026 r. (włącznie) odbywają się konsultacje społeczne dotyczące projektu Planu Ogólnego Miasta Białegostoku. Uwagi do projektu można wnosić w całym okresie trwania konsultacji. [redacted] Zgodnie z treścią art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: **u.p.z.p.**), dla obszaru

gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy. W planie ogólnym:

1) określa się:
   a) strefy planistyczne,
   b) gminne standardy urbanistyczne;
2) można określić:
   a) obszary uzupełnienia zabudowy,
   b) obszary zabudowy śródmiejskiej.

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) znajdujące się na obszarze gminy:
   a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
   b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
   c) obszary gruntów zmeliorowanych,
   d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
   e) strefy ochronne ujęć wody,
   f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
   g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
   h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
   i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
   j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168 i 1673), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
   k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
   l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
   m) obszary ograniczonego użytkowania,
   n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
   o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
   p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
   q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
   r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
   s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Nieruchomości [redacted] wraz z obszarem sąsiednim (pomiędzy ul. Wyszyńskiego, Angielską i Bema) oznaczono symbolem 726SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Profil podstawowy to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Profil dodatkowy to natomiast teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Warunki dla nowej zabudowy są zaś następujące:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,1,
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
3) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Mój Mocodawca nie wyraża jednak zgody na takie brzmienie planu ogólnego. W jego ocenie plan stanowi nieproporcjonalną, arbitralną i bezprawną ingerencję w prawo własności, stanowiąc nadużycie władztwa planistycznego. Polega to w szczególności na tym, że:

1) obszar oznaczony symbolem 726SW przeznaczono pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (profil podstawowy), z profilem dodatkowym w postaci terenu zieleni naturalnej, terenu lasu oraz terenu wód, podczas gdy wskazany teren od samego początku stanowił obszar zabudowy jednorodzinnej, co stanowi przykład dowolności działania z przekroczeniem granic władztwa planistycznego, naruszenia konstytucyjnych zasad proporcjonalności i równości (art. 31 ust. 3 oraz 32 ust. 1-2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., dalej: Konstytucja RP), jak również godzi w prawo własności [redacted]
2) na omawianym terenie umożliwiono budowę wysokiej, gęstej zabudowy mieszkaniowej, co godzi w prawa dotychczasowych właścicieli nieruchomości położonych na obszarze oznaczonym symbolem 726SW m.in. poprzez pozbawienie ich dostępu do światła słonecznego (wysokie gęste budynki); ponadto gęsta wysoka zabudowa będzie skutkować zalewaniem okolicznych nieruchomości (znikoma powierzchnia biologicznie czynna),
3) umożliwiono budowę wysokiej, gęstej zabudowy mieszkaniowej, co w praktyce uniemożliwi właścicielom nieruchomości położonych na omawianym obszarze korzystanie z odnawialnego źródła energii w postaci energii solarnej.

PRZEZNACZENIE OBSZARU 726SW

Nieruchomości [redacted] wraz z obszarem sąsiednim (pomiędzy ul. Wyszyńskiego, Angielską i Bema) oznaczono symbolem 726SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Profil podstawowy to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren

ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Profil dodatkowy to natomiast teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Warunki dla nowej zabudowy są zaś następujące:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,1,
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
3) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Tymczasem podstawowa funkcja na omawianym terenie, niezmienna od lat i dominująca nawet dzisiaj (deweloperzy nie rozpoczęli jeszcze procesów budowlanych w stosunku do wszystkich działek), to zabudowa jednorodzinna. Taką funkcję pełnił zresztą cały kwartał miasta pomiędzy ulicami: Kopernika, Młynową, Wyszyńskiego, Mazowiecką (obecnie Kaczorowskiego).

Warto nadmienić, że zgodnie z pierwotnymi zamierzeniami przeznaczenie wymienionego powyżej kwartału było następujące: „*teren do zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym oraz uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej. Przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania tego obszaru należy zwrócić uwagę na jego szczególną ekspozycję ze wzgórza św. Marii Magdaleny oraz na rozmieszczenie obiektów posiadających cechy identyfikatorów przestrzeni*" (s. 50 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku przyjętego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r.).

Dopiero w późniejszym czasie dokonano zmiany studium poprzez ustanowienie na obszarze pomiędzy ulicami: Kopernika, Wyszyńskiego, Mazowiecką (obecnie Kaczorowskiego) oraz projektowaną ulicą położoną na północ od nieruchomości pod adresem ul. Kochanowskiego 20, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z kolei obszar na północ od ul. Kochanowskiego 20 pomiędzy ulicą Kopernika, Młynową i Wyszyńskiego przeznaczono pod zabudowę jednorodzinną.

Doszło więc do całkowitej zmiany planistycznej, gdzie jedna połowa terenu (północna) zachowała swoją dotychczasową funkcję jednorodzinną, zaś drugą przeznaczono pod zabudowę wielorodzinną mieszkaniową. Podział ten nie ma żadnego racjonalnego uzasadnienia i nie da się on pogodzić z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Otóż nagle w centrum miasta postanowiono stworzyć „oazę" domów jednorodzinnych. Teren ten jest obecnie mocno przekształcony, ze znacznie nowszą zabudową, w tym szeregową. Z kolei druga część została przeznaczona dla zabudowy wielorodzinnej, *de facto* dla największych lokalnych deweloperów. Poświęcono w ten sposób pod blokowisko ziemię zwykłych ludzi, mieszkających w tym miejscu od pokoleń, podczas gdy uprzywilejowane osoby mogą budować swoje domy zaledwie kilka metrów dalej, po drugiej stronie projektowanej ulicy.

Warto także zauważyć, że na północ od ul. Młynowej znajdują się bloki osiedla przydworcowego. W związku z tym, kierując się zasadą kontynuacji funkcji, w pełni logiczne by było wznoszenie wyższej zabudowy właśnie z tamtej strony. Zamiast tego całkowicie odwrócono sytuację i bloki zaczęto wznosić po drugiej stronie obszaru, od ul.

Kaczorowskiego (dawniej Mazowieckiej), pozostawiając od strony bloków przy ul. Łomżyńskiej i Młynowej zabudowę jednorodzinną.

Powyższe wątpliwości sugerują, że zmiany w studium, a następnie uchwała Rady Miasta Białystok nr XI/81/11 z dnia 18 kwietnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Kard. S. Wyszyńskiego i M. Kopernika) oraz projekt planu ogólnego, realizują interesy wąskiej grupy deweloperów, a nie mieszkańców Białegostoku. Ponadto działanie takie świadczy o braku jakiejkolwiek rozsądnej koncepcji rozwoju miasta. Informacją powszechną jest to, że miejski ład przestrzenny w Białymstoku w praktyce nie funkcjonuje, pozwalając na pełną swobodę działania określonym podmiotom.

Jak wskazał w kontekście planu miejscowego WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt II SA/Gl 183/09: *„ustalenie przeznaczenia terenu w takiej strefie powinno wynikać **z racjonalnych przesłanek (należycie umotywowanych) lub z istniejących ograniczeń prawnych wynikających z obowiązujących przepisów**. W każdym innym przypadku będzie to działanie naruszające granice władztwa planistycznego, zwłaszcza w sytuacji gdy ma to nastąpić przy sprzeciwie właścicieli terenów na których taka strefa ma być utworzona*".

Z kolei WSA w Białymstoku w wyroku z dnia 30 września 2021 r., sygn. akt II SA/Bk 434/21, podkreślił w kontekście władztwa planistycznego, że: *„Władztwo to nie jest bowiem niczym nieograniczone i **powinno uwzględniać konstytucyjną zasadę równości** (art. 32 Konstytucji RP) w traktowaniu uczestników procesu planistycznego (por. wyrok NSA z dnia 29 lipca 2010 r., sygn. akt II OSK 1070/10) **oraz zasadę proporcjonalności w ważeniu interesu publicznego i interesów indywidualnych** (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 31 sierpnia 2009 r., sygn. akt II SA/Gl 183/09)*".

*„W każdym przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - jak i jego zmiany - **organy gminy mają obowiązek ustalenia faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną tj. istniejącej legalnej zabudowy oraz stanu w zakresie istniejących w obrocie prawnym ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udzielających pozwolenia na budowę (w tym i na rozbudowę) obiektów budowlanych na tym terenie**. Po zgromadzeniu rzetelnych i pełnych danych w tym zakresie organ gminy obciąża obowiązek rozważenia - z uwzględnieniem zasady wyważania interesu ogólnego (społecznego) i interesów indywidualnych - czy w danej, konkretnej sytuacji należy dać pierwszeństwo stanowi zastanemu na danym terenie, a więc m.in. ochronie prawa własności istniejących obiektów budowlanych, czy też założeniom planistycznym tj. planowanemu sposobowi przyszłego zagospodarowania terenu*" (wyrok NSA z dnia 22 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 878/12).

Wobec braku jakiegokolwiek uzasadnienia dla zmian przeznaczenia terenu innego niż działanie w interesie określonych podmiotów, jak również z uwagi na podział zabudowy

jednorodzinnej znajdującej się pomiędzy ulicami Kopernika, Młynową, Wyszyńskiego, Mazowiecką (obecnie Kaczorowskiego), na dwie strefy: uprzywilejowaną oraz do likwidacji (w której znajdują się nieruchomości mojego Mocodawcy), nie sposób uznać treści planu za mieszczącą się w granicach władztwa planistycznego. Projekt planu ogólnego narusza w ten sposób interes prawny [redacted] ograniczając w sposób dowolny i niczym nieuzasadniony prawo własności [redacted]

Co więcej, powyższy stan godzi nie tylko w prawo własności, ale narusza konstytucyjne zasady równości i proporcjonalności. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Jak zaś stanowi art. 32 ust. 1-2 polskiej ustawy zasadniczej, wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.

Odnosząc się do pierwszej ze wskazanych zasad, to jej konkretyzacją w ramach ustawodawstwa planistycznego jest art. 1 ust. 3 u.p.z.p. Stanowi on obecnie, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, **zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z dnia 26 kwietnia 1995 r., sygn. akt K 11/94, stwierdził, że dla oceny, czy doszło do naruszenia zasady proporcjonalności konieczne jest udzielenie odpowiedzi na trzy pytania:

1) czy wprowadzona regulacja ustawodawcza jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków,
2) czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana,
3) czy efekty wprowadzanej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela.

W przedmiotowej sprawie na każde z zadanych pytań należy odpowiedzieć negatywnie. W szczególności trzeba podkreślić, że w ramach realizacji władztwa planistycznego brak jest instrumentów mających na celu realizację zamierzeń planu ogólnego. Zamierzenia planu zmierzają wyłącznie do maksymalnego ograniczenia prawa własności w stosunku do właścicieli domów jednorodzinnych, co w bliżej nieokreślonej perspektywie czasowej ma ich najpewniej docelowo przymusić do zbycia nieruchomości na rzecz lokalnych deweloperów.

Przechodząc do zasady równości, to NSA w wyroku z dnia 18 września 2019 r., sygn. akt II OSK 2118/17, tłumaczy ją w następujący sposób: *„Podstawowa zasada równości wobec prawa **wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie**. Podzielić należy pogląd doktryny w kwestii istoty działania zasady wyważania przeciwstawnych interesów, w tym stanowisko podkreślające dwa elementy tej zasady: wyważanie wartości interesów i rezultat wyważenia (por. M. Wyrzykowski, Pojęcie interesu społecznego w prawie administracyjnym, Warszawa 1986, s.177-178). W wyroku z dnia 22 listopada 2012 r. sygn. sygn. II OSK 840/12, NSA wskazał: że: "Gminy, wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą. **Niewątpliwie rozstrzyganie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie**".*

Interes właścicieli nieruchomości położonych na analizowanym obszarze, [redacted] powinien być należycie wyważony z interesem ogólnym (społecznym). Przestrzeń miejska Białegostoku niewątpliwie wymaga uporządkowania. Nie może się to dziać jednak w sposób sztuczny, pozorowany i jednostronny

Przeznaczenie obszaru oznaczonego symbolem 726SW pod zabudowę wielorodzinną stanowi więc przykład dowolności działania, z przekroczeniem granic władztwa planistycznego, naruszenia konstytucyjnych zasad proporcjonalności i równości (art. 31 ust. 3 oraz 32 ust. 1-2 Konstytucja RP), [redacted]

WPŁYW GĘSTEJ ZABUDOWY NA NAJBLIŻSZĄ OKOLICĘ

Warunki dla nowej zabudowy na analizowanym obszarze są następujące:

1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,1,
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
3) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Jest to zatem typowa zabudowa wielorodzinna wysokościowa. Tymczasem omawiany obszar obejmuje niską zabudową jednorodzinną, gdzie wysokość to najczęściej tylko dwie kondygnacje (łącznie ok. 5 m), z dużym zielonym podwórkiem (ok. 30% powierzchni biologicznie czynnej). Przyjęte w projekcie planu ogólnego parametry będą więc skutkować

istnieniem gęstej, wysokiej zabudowy, kolidującej w oczywisty sposób z istniejącą zabudową jednorodzinną, [redacted] Przykładowo, dojdzie do pozbawienia działek dostępu do światła słonecznego, w sposób oczywisty naruszając prawo własności. Ponadto gęsta wysoka zabudowa będzie skutkować zalewaniem okolicznych domów jednorodzinnych [redacted] Wynika to m.in. ze znikomej powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu ogólnego narusza więc prawo własności nieruchomości [redacted] skutkując pozbawieniem [redacted] w przyszłości dostępu do światła słonecznego, jak również zalewaniem jego działek. Będzie to więc miejsce ciemne i podmokłe, nienadające się do normalnego funkcjonowania ludzi.

WYSOKOŚĆ ZABUDOWY A ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

Opisana powyżej wysoka gęsta zabudowa w oczywisty sposób będzie blokować dostęp do światła niższej zabudowie jednorodzinnej. To zaś w praktyce uniemożliwia korzystanie z instalacji solarnych, w szczególności do produkcji prądu oraz ogrzewania wody. Zagadnienie to jest szczególnie istotne w obecnych czasach, z uwagi na postępujące globalne ocieplenie, jak również rosnące koszty mediów (prąd, ogrzewanie).

[redacted] zobowiązany do korzystania z energii pochodzącej z oficjalnych sieci, co narazi [redacted] na znaczne koszty oraz powiększy efekt cieplarniany. Założenia planu ogólnego w zakresie wysokiej gęstej zabudowy wielorodzinnej są więc nie do zaakceptowania.

Z uwagi na powyższe wnoszę jak na wstępie.

[redacted]

W załączeniu:
- pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej.