Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI
Dn. 2026 -05- 28 (1)
WPŁYNĘŁO
Nr rej. ..... Zał. .....

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

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

1. Imię i nazwisko lub nazwa: Cezary Kulesza prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Green Star Cezary Kulesza
Kraj: Polska Województwo: Podlaskie
Powiat: miasto Białystok Gmina: miasto Białystok
Ulica: Zawady Nr domu: 73A Nr lokalu: -
Miejscowość: Białystok Kod pocztowy: 15-697
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

[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

RPW/143510/2026-1P
EZD RP UMWB
Ewa Hołubowska (URB)
Data rejestracji: 2026-05-28
Data wpływu: 2026-05-28

7.1. Treść[6)]

UWAGA nr 1:

<u>wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości</u> składającej się z działek o nr ew. 804/19, 804/1, 804/17, 804/18 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0017 Bojary) znajdującej się przy ul. Warszawskiej w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 558SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-558SW/20260309T115054) zgodnie z punktami 7.2 i 7.3 tj. poprzez zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 10% i jednoczesne zachowanie pozostałych parametrów.

Analizę stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja planowanej inwestycji doprowadzi do ukształtowania spójnego i jednorodnego sposobu zagospodarowania tego obszaru, przyczyniając się do zachowania oraz wzmocnienia ładu przestrzennego. Jednocześnie proponowana zmiana parametrów zabudowy umożliwi bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, dostosowane do istniejących uwarunkowań urbanistycznych i charakteru otaczającej zabudowy, co wpłynie korzystnie na harmonijny rozwój tej części obszaru.

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	206101_1.0017.804/19 206101_1.0017.804/1 206101_1.0017.804/17 206101_1.0017.804/18	☒ tak ☐ nie	UWAGA nr 1: wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 804/19, 804/1, 804/17, 804/18 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0017 Bojary) znajdującej się przy ul. Warszawskiej w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 558SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-558SW/20260309T115054) zgodnie z punktami 7.2 i 7.3 tj. poprzez zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 10% i jednoczesne zachowanie pozostałych parametrów. Analizę stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja planowanej inwestycji doprowadzi do ukształtowania spójnego i jednorodnego sposobu zagospodarowania tego obszaru, przyczyniając się do zachowania oraz wzmocnienia ładu przestrzennego. Jednocześnie proponowana zmiana parametrów zabudowy umożliwi bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, dostosowane do istniejących uwarunkowań urbanistycznych i charakteru otaczającej zabudowy, co wpłynie korzystnie na harmonijny rozwój tej części obszaru.

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	206101_1.0017.804/19 206101_1.0017.804/1 206101_1.0017.804/17 206101_1.0017.804/18	☒ tak ☐ nie	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	-	-	**10%**

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)] Załącznik nr 1.

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.

Podpisy: ... [redacted] ..... Data: .....

[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.).

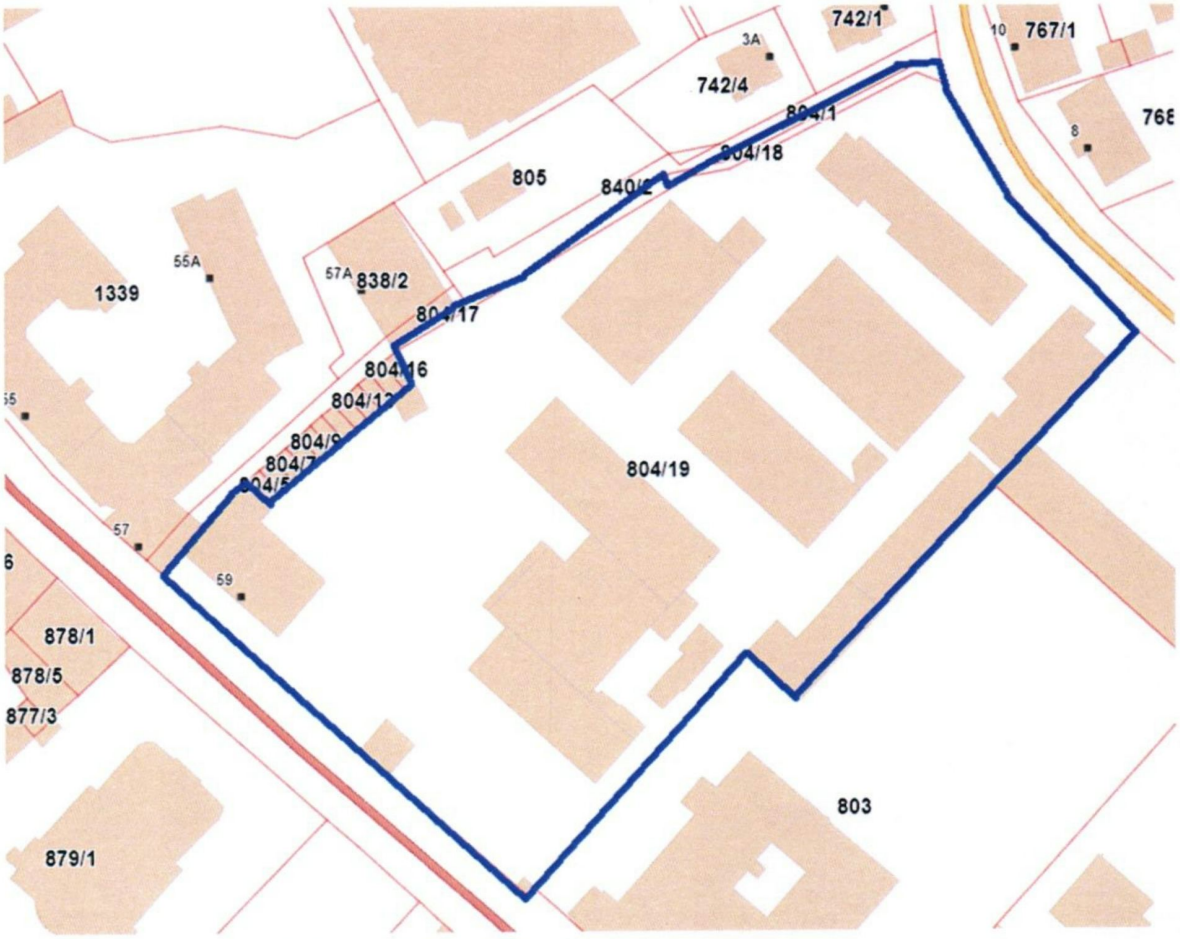
[9] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

ZAŁĄCZNIK 1 DO UWAGI DO PROJEKTU AKTU – PLAN OGÓLNY MIASTA BIAŁYSTOK

UWAGA nr 1:

wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 804/19, 804/1, 804/17, 804/18 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0017 Bojary) znajdującej się przy ul. Warszawskiej w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 558SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-558SW/20260309T115054) zgodnie z punktami 7.2 i 7.3 tj. poprzez zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 10% i jednoczesne zachowanie pozostałych parametrów.

Analizę stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja planowanej inwestycji doprowadzi do ukształtowania spójnego i jednorodnego sposobu zagospodarowania tego obszaru, przyczyniając się do zachowania oraz wzmocnienia ładu przestrzennego. Jednocześnie proponowana zmiana parametrów zabudowy umożliwi bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, dostosowane do istniejących uwarunkowań urbanistycznych i charakteru otaczającej zabudowy, co wpłynie korzystnie na harmonijny rozwój tej części obszaru.



Przedmiotowa nieruchomość i jej sąsiedztwo - zagospodarowanie

Opracowano na podstawie:
https://bialystok.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ca29842ea6064ed09bba3b0c208dfdb6

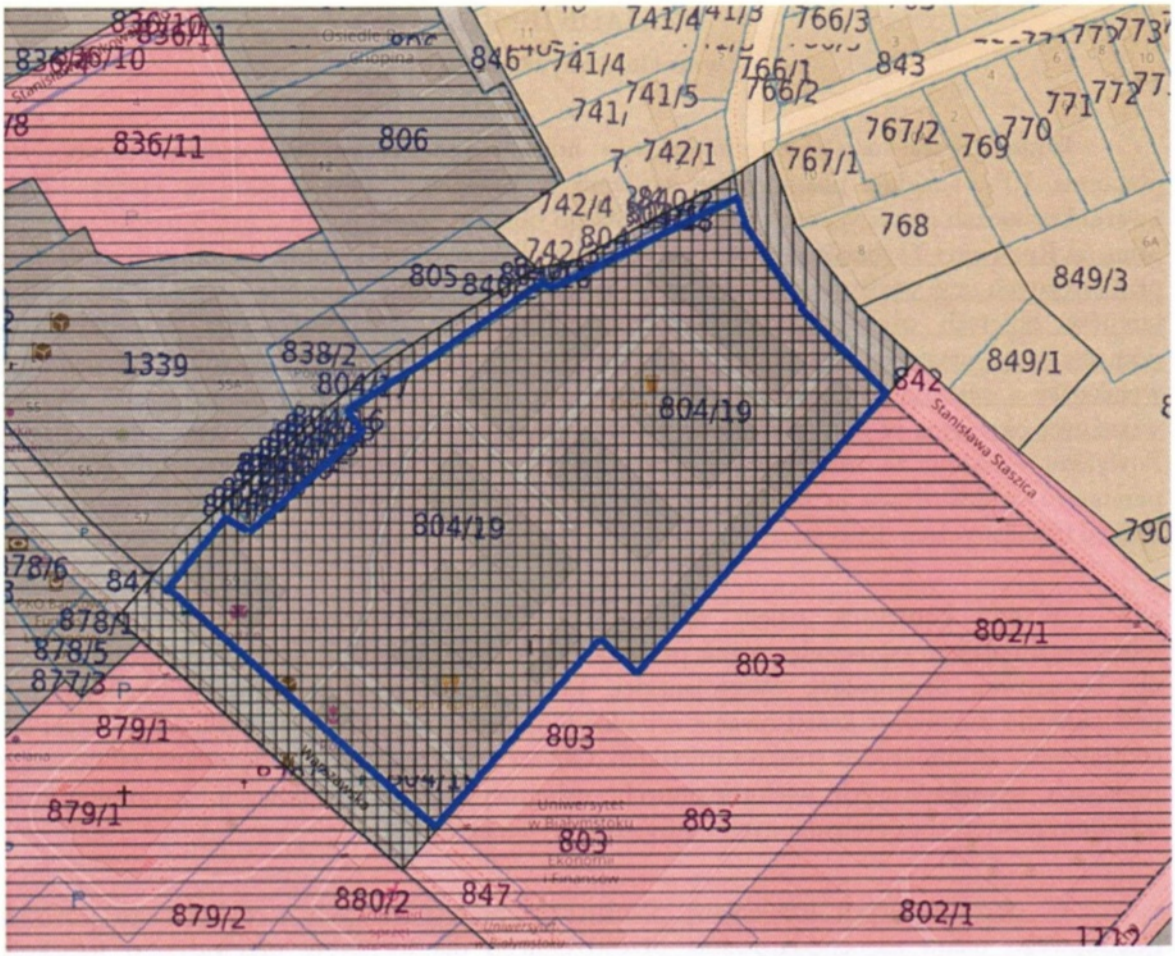
Aktualny stan własności: [redacted] Nieruchomość składa się z działek o nr ew. 804/19, 804/1, 804/17, 804/18 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0017 Bojary) i znajduje się przy ul. Warszawskiej w Białymstoku.

Aktualny stan prawny nieruchomości: nieruchomość zlokalizowana jest na terenie, dla którego obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza).

Aktualny stan zagospodarowania nieruchomości: nieruchomość ma kształt wielokąta, od strony północno-wschodniej przylega do ul. Stanisława Staszica, od strony południowo-zachodniej przylega do ul. Warszawskiej. Obecnie nieruchomość pozostaje zabudowana kilkoma budynkami, w których świadczone są różne usługi.

Analiza sąsiedztwa nieruchomości:

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej nieruchomości występuje intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowo-handlowa. Teren sąsiaduje z obszarami zagospodarowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, obiektami usługowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą.. Proponowana inwestycja wpisuje się w istniejący sposób użytkowania terenów sąsiednich i stanowi naturalne uzupełnienie obecnej struktury urbanistycznej.



Przedmiotowa nieruchomość i jej sąsiedztwo w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku

Opracowano na podstawie: pog_bialystok_kon_05_2026.gml

Aktualne przeznaczenie nieruchomości w projekcie planu ogólnego miasta Białystok:

Aktualnie nieruchomość składająca się z działek o nr ew. 804/19, 804/1, 804/17, 804/18 jest przypisana w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku do strefy 558SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-558SW/20260309T115054), do obszaru uzupełnienia zabudowy 99OUZ (identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-99OUZ/20260309T115054) i obszaru zabudowy śródmiejskiej 29OZS (identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-29OZS/20260309T115054).

[redacted]

VERTE

UZASADNIENIE
wnioskowanych uwag

Wnioskowane ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% znajduje uzasadnienie zarówno w przepisach prawa, jak i w rzeczywistych uwarunkowaniach planistycznych przedmiotowego obszaru. Zgodnie z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r., w przypadku terenów objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższego niż wynikający z wartości referencyjnych, przy czym nie może on być niższy niż najwyższa wartość wskaźnika określona w obowiązujących planach miejscowych obejmujących dany obszar strefy. Powyższe oznacza, że ustawodawca przewiduje możliwość elastycznego kształtowania tego parametru w dostosowaniu do faktycznego, wysoce zurbanizowanego charakteru terenu oraz funkcji urbanistycznej danej strefy.

W tym kontekście należy wskazać, że dla przedmiotowej nieruchomości objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza), przewidziano możliwość kształtowania zabudowy o bardzo wysokiej intensywności, typowej dla centralnych i śródmiejskich struktur miejskich. Obszar ten charakteryzuje się zwartą zabudową o funkcjach mieszkaniowych wielorodzinnych, usługowych oraz handlowych, z dominującym udziałem powierzchni utwardzonych i infrastruktury technicznej.

W obowiązujących ustaleniach planistycznych, wynikających z wskazanego powyżej Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej strefy przewidziano wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. W związku z powyższym przyjęcie wyższych wartości, takich jak 30%, stanowiłoby istotne zaostrzenie parametrów zabudowy względem obowiązujących ustaleń planistycznych oraz rzeczywistego charakteru otoczenia. Mogłoby to prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości inwestycyjnych nieruchomości, nieadekwatnego do stopnia urbanizacji oraz roli funkcjonalnej tej części miasta.

Mając na uwadze powyższe wskazuję, że przyjęcie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% należy uznać za rozwiązanie w pełni racjonalne i spójne z obowiązującym stanem prawnym oraz charakterem urbanistycznym obszaru ul. Warszawskiej. Parametr ten odpowiada specyfice ścisłej zabudowy miejskiej, umożliwiając realizację inwestycji o wysokiej intensywności, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości kształtowania zieleni urządzonej w formach dostosowanych do warunków śródmiejskich.