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

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

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

1. Imię i nazwisko lub nazwa: TYSIĄCLECIA CEZARY KULESZA, TOMASZ FRANKOWSKI, MARIAN JÓŹWIAK SPÓŁKA JAWNA, KRS: 0001136031

Kraj: Polska Województwo: Podlaskie

Powiat: Białystok Gmina: Białystok

Ulica: Al. 1000-lecia państwa polskiego Nr domu: 8 Nr lokalu: -

Miejscowość: Białystok Kod pocztowy: 15-111 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/143511/2026-1P

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 objęcie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 452/22, 452/24, 452/17 i 452/28 obręb 0012 Białostoczek Południe</u> o łącznej powierzchni 13 992 m² położonej przy ulicy Al. 1000-lecia państwa polskiego, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu przypisaną do stref 18SH (strefa handlu wielkopowierzchniowego, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-18SH/20260309T115054), 60SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-60SW/20260309T115054) i 61SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-61SW/20260309T115054) **<u>jedną strefą planistyczną SW – strefą wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną</u> z ustalonym profilem funkcjonalnym podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej i profilem funkcjonalnym dodatkowym – teren handlu wielkopowierzchniowego <u>z zachowaniem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).</u>**

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Załączniku 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej już istniejącej i planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja w/w zabudowy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

UWAGA nr 2:

wnioskuję o ustalenie parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 452/22, 452/24, 452/17 i 452/28 obręb 0012 Białostoczek Południe o łącznej powierzchni 13 992 m² położonej przy ulicy Al. 1000-lecia państwa polskiego, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 5,6 oraz zgodnie z punktami 7.2 i 7.3

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_1.0012.452/22 206101_1.0012.452/24 206101_1.0012.452/28 206101_1.0012.452/17	☒ tak ☐ nie	UWAGA nr 1: wnioskuję o objęcie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 452/22, 452/24, 452/17 i 452/28 obręb 0012 Białostoczek Południe o łącznej powierzchni 13 992 m² położonej przy ulicy Al. 1000-lecia państwa polskiego, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu przypisaną do stref: 18SH (strefa handlu wielkopowierzchniowego, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-18SH/20260309T115054), 60SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-60SW/20260309T115054) i 61SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-61SW/20260309T115054) jedną strefą planistyczną SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z ustalonym profilem funkcjonalnym podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej i profilem funkcjonalnym dodatkowym – teren handlu wielkopowierzchniowego z zachowaniem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz

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)]
				proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Załączniku 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej już istniejącej i planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja w/w zabudowy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego. UWAGA nr 2: wnioskuję o ustalenie parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 452/22, 452/24, 452/17 i 452/28 obręb 0012 Białostoczek Południe o łącznej powierzchni 13 992 m² położonej przy ulicy Al. 1000-lecia państwa polskiego, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 5,6 oraz zgodnie z punktami 7.2 i 7.3

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_1.0012.452/22 206101_1.0012.452/24 206101_1.0012.452/28 206101_1.0012.452/17	☒ tak ☐ nie	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	**60%**	**55 m**	**20%**

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.

Podpis [redacted] ..... Data: 26.05.2026 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.

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

UWAGA nr 1:

wnioskuję o objęcie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 452/22, 452/24, 452/17 i 452/28 obręb 0012 Białostoczek Południe o łącznej powierzchni 13 992 m² położonej przy ulicy Al. 1000-lecia państwa polskiego, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu przypisaną do stref 18SH (strefa handlu wielkopowierzchniowego, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-18SH/20260309T115054), 60SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-60SW/20260309T115054) i 61SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-61SW/20260309T115054) jedną strefą planistyczną SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z ustalonym profilem funkcjonalnym podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej i profilem funkcjonalnym dodatkowym – teren handlu wielkopowierzchniowego z zachowaniem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Załączniku 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej już istniejącej i planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja w/w zabudowy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

UWAGA nr 2:

wnioskuję o ustalenie parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 452/22, 452/24, 452/17 i 452/28 obręb 0012 Białostoczek Południe o łącznej powierzchni 13 992 m² położonej przy ulicy Al. 1000-lecia państwa polskiego, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 5,6 oraz zgodnie z punktami 7.2 i 7.3.



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. 452/22, 452/24, 452/17 i 452/28 obręb 0012 Białostoczek Południe o łącznej powierzchni 13 992 m² położonych przy ulicy Al. 1000-lecia państwa polskiego.

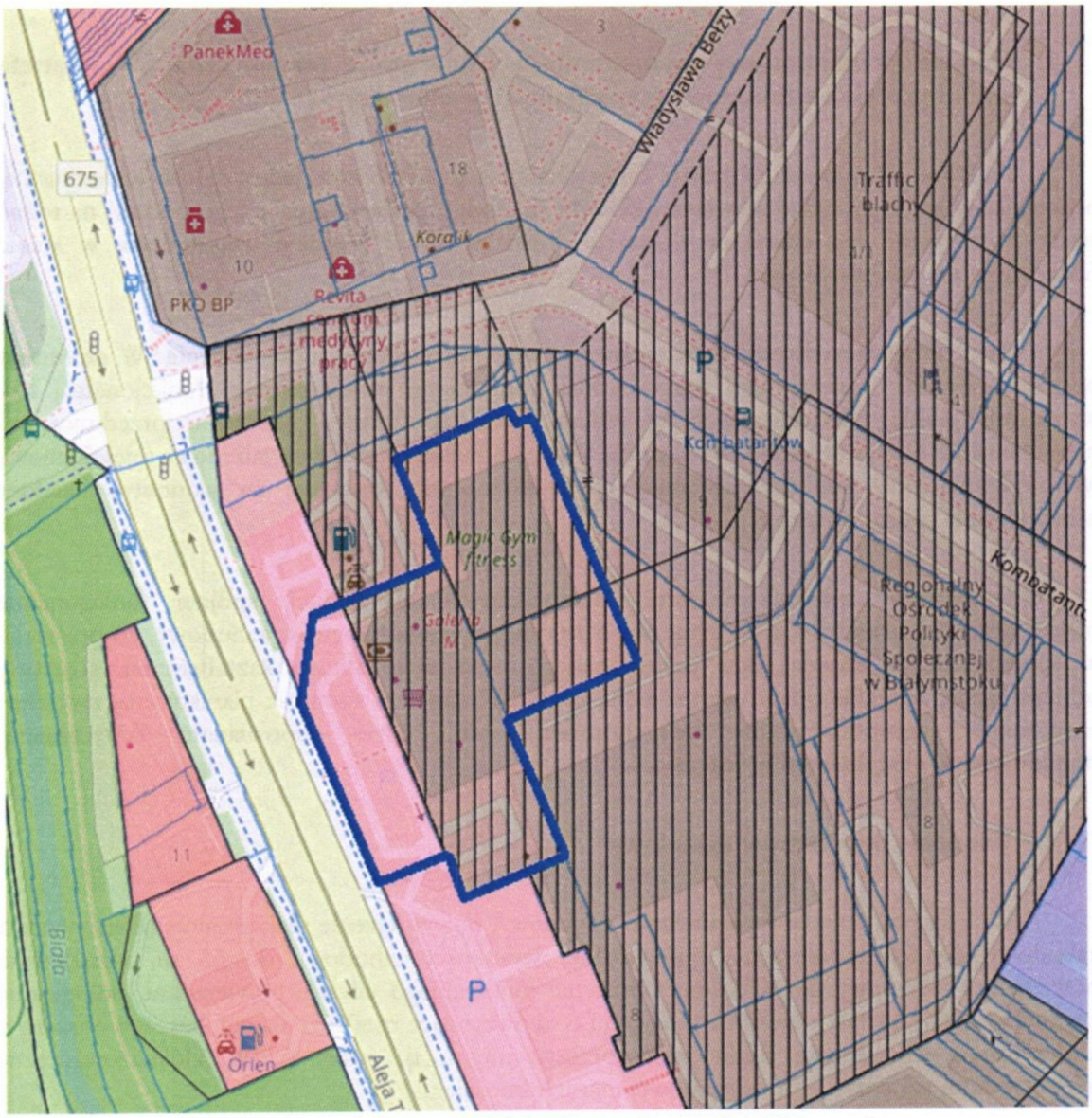
Aktualny stan prawny nieruchomości: nieruchomość zlokalizowana jest na terenie, dla którego obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku (rejon ul. Kombatantów).

Aktualny stan zagospodarowania działki: działka ma kształt wielokąta, od strony północnej przylega do ul. Kombatantów, od strony zachodniej przylega do ul. Al. 1000-lecia państwa polskiego. Obecnie na działce znajduje się Galeria Handlowa M.

Analiza sąsiedztwa działki:

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej nieruchomości występuje intensywna zabudowa o charakterze usługowo-handlowym oraz mieszkaniowym. Na działkach należących do Inwestora zlokalizowana jest galeria handlowa wraz z rozległymi parkingami oraz infrastrukturą towarzyszącą, w tym stacją paliw. W otoczeniu znajdują się również budynki mieszkalne wielorodzinne tworzące rozbudowane osiedle, a także obiekty usługowe i zakłady prowadzące działalność gospodarczą.

Obszar posiada wyraźnie zurbanizowany i intensywnie zabudowany charakter.



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 działka o nr ew. 452/22 jest przypisana do strefy 18SH (strefa handlu wielkopowierzchniowego, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-18SH/20260309T115054), działki o nr ew. 452/24 i 452/17 są przypisane do strefy 61SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-61SW/20260309T115054), a działka o nr ew. 452/28 została przypisana do strefy 60SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-60SW/20260309T115054).

UZASADNIENIE
wnioskowanych uwag

1. Objęcie przedmiotowej nieruchomości jedną strefą planistyczną SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Przedmiotowy obszar stanowi funkcjonalnie i przestrzennie jedną całość inwestycyjną, pozostając w spójnym układzie własnościowym oraz zagospodarowania, a jego podział na różne strefy planistyczne ma charakter wyłącznie formalny i nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym ani urbanistycznym.

Zdecydowana większość analizowanego terenu już obecnie jest objęta strefą SW, natomiast pozostała działka stanowi jego bezpośrednią kontynuację przestrzenną i funkcjonalną, bez wyraźnych granic urbanistycznych w terenie. W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości dominuje zabudowa w strefie SW, obejmująca intensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz funkcje usługowe, co jednoznacznie wskazuje na jednolity charakter urbanistyczny całego obszaru.

Utrzymanie rozdzielnych stref planistycznych dla jednej, spójnej funkcjonalnie nieruchomości prowadziłoby do sztucznego zróżnicowania parametrów zabudowy, co pozostaje w sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego oraz racjonalnego kształtowania struktury urbanistycznej. Objęcie całego terenu jedną strefą SW zapewni spójność planistyczną, umożliwi harmonijne zagospodarowanie nieruchomości oraz będzie odpowiadało faktycznemu, dominującemu charakterowi otoczenia.

2. Ustalenie parametrów zabudowy

Wnioskowane zmiany parametrów zabudowy, tj. zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 5,6, zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 55 m, zwiększenie powierzchni zabudowy do 60% oraz obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20%, zostały określone w oparciu o obowiązujące ustalenia dla najbliższego obszaru o analogicznym charakterze funkcjonalno-przestrzennym, tj. strefy 54SW zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości.

Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 3,2 prowadzi do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości racjonalnego zagospodarowania nieruchomości oraz pozostaje niespójne z charakterem istniejącej i planowanej zabudowy w otoczeniu. Wnioskowana zmiana pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego oraz spójności urbanistycznej całego obszaru.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów o podobnych cechach funkcjonalno-przestrzennych, z dominującą zabudową usługową, handlową oraz mieszkaniową wielorodzinną o znacznych gabarytach, w tym obiektów wysokich i intensywnie wykorzystujących przestrzeń – w szczególności przy ul. Kombatantów.

Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 30 m prowadziłoby do nieuzasadnionego zróżnicowania parametrów urbanistycznych w obrębie jednorodnego funkcjonalnie i przestrzennie obszaru oraz pozostawałoby w sprzeczności z zasadą kontynuacji ładu przestrzennego. Podwyższenie dopuszczalnej wysokości do 55 m zapewni spójność z

zabudową sąsiednią, umożliwi racjonalne wykorzystanie terenu oraz będzie odpowiadało istniejącym uwarunkowaniom urbanistycznym.

Zgodnie z treścią § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r., w przypadku gdy obszar jest objęty obowiązującym planem miejscowym, dopuszcza się ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższego niż wynikający z załącznika, przy czym nie może on być niższy niż najwyższa wartość wskaźnika określona w obowiązujących planach miejscowych obejmujących obszar strefy. Oznacza to możliwość kształtowania tego parametru w sposób dostosowany do rzeczywistego, urbanistycznego charakteru terenu.

W tym kontekście wskazać należy, że dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku (rejon ul. Kombatantów) przewidziano wskaźnik na poziomie 10%, co potwierdza możliwość realizacji zabudowy o bardzo wysokim stopniu intensywności i ograniczonym udziale powierzchni biologicznie czynnej. Proponowane w projekcie 30% stanowi zatem istotne zaostrzenie parametrów względem stanu istniejącego i obowiązujących ustaleń planistycznych, prowadząc do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości inwestycyjnych nieruchomości.

W związku z powyższym obniżenie wskaźnika do poziomu 20% należy uznać za rozwiązanie racjonalne, zapewniające zachowanie ładu przestrzennego oraz spójność z intensywnym, zurbanizowanym charakterem otoczenia, przy jednoczesnym zachowaniu odpowiednich standardów środowiskowych.

Rozwiązanie alternatywne

Wnioskodawca wskazuje, że alternatywnie, w przypadku nieuwzględnienia powyższych postulatów szczegółowych determinujących utworzenie nowej strefy SW, wnosi o objęcie przedmiotowej nieruchomości strefą planistyczną 54SW z obecnymi ustaleniami wraz z rozszerzeniem o profil funkcjonalny dodatkowy - teren handlu wielkopowierzchniowego oraz z dodaniem/zachowaniem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) na przedmiotowej nieruchomości.

Rozwiązanie to w sposób kompleksowy odpowiada rzeczywistym uwarunkowaniom funkcjonalno-przestrzennym obszaru, zapewnia spójność z zabudową sąsiednią oraz pozwala na zachowanie jednolitych parametrów urbanistycznych w obrębie terenu o tożsamym charakterze zagospodarowania. Włączenie nieruchomości do strefy 54SW eliminuje konieczność odrębnego kształtowania wskaźników dla przedmiotowego terenu i zapewnia jego prawidłową integrację z otoczeniem o intensywnej zabudowie wielofunkcyjnej. Wymaga jedynie dopisania do strefy profilu funkcjonalnego i OUZ.

W ocenie Wnioskodawcy takie rozwiązanie w pełni realizuje zasady ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią, jednocześnie upraszczając strukturę planistyczną obszaru i eliminując ewentualne rozbieżności w zakresie parametrów zabudowy.

