. Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

WPŁYNĘŁO
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
Kancelaria Ogólna (5)
Dnia 2026 -06- 01
Załączniki szt. 1

RPW/146011/2026-1P
EZD RP UMwB
Karol Wysocki (ORN-III)
Data rejestracji: 2026-06-01
Data wpływu: 2026-06-01

. 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: TOOLCO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Kraj: Polska Województwo: Podlaskie
Powiat: Białystok Gmina: Białystok
Ulica: Komunalna Nr domu: 11 Nr lokalu: -
Miejscowość: Białystok Kod pocztowy: 15-197
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

7.1. Treść[6)]

UWAGA nr 1:

wnioskuję o przypisanie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 93/245, 93/284, 93/283 położonych w Białymstoku, obręb 0018 Pieczurki (województwo Podlaskie, miasto Białystok) obecnie przypisanych w projekcie planu ogólnego miasta Białystok do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 240SJ (identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-240SJ/20260309T115054) do jednej strefy planistycznej SP – strefa gospodarcza o profilu funkcjonalnym podstawowym – teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej oraz profilu planistycznym dodatkowym teren usług.

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania zawarto w Załączniku 1 do niniejszego wniosku. Realizacja w/w strefy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

UWAGA nr 2:

wnioskuję o przypisanie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 102/2, 101/2, 100/2 położonych w Białymstoku, obręb 0018 Pieczurki (województwo Podlaskie, miasto Białystok) obecnie przypisanych w projekcie planu ogólnego miasta Białystok do strefy zieleni i rekreacji 250SN (identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-250SN/20260309T115054) do jednej strefy planistycznej SP – strefa gospodarcza o profilu funkcjonalnym podstawowym – teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej oraz profilu planistycznym dodatkowym teren usług.

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania zawarto w Załączniku 1 do niniejszego wniosku. Realizacja w/w strefy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

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)]
	Plan Ogólny miasta Białegostoku	206101_1.0018.93/245 206101_1.0018.93/284 206101_1.0018.93/283 206101_1.0018.102/2 206101_1.0018.101/2 206101_1.0018.100/2	☒ tak ☐ nie	UWAGA nr 1: wnioskuję o przypisanie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 93/245, 93/284, 93/283 położonych w Białymstoku, obręb 0018 Pieczurki (województwo Podlaskie, miasto Białystok) obecnie przypisanych w projekcie planu ogólnego miasta Białystok do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 240SJ (identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-240SJ/20260309T115054) do jednej strefy planistycznej SP – strefa gospodarcza o profilu funkcjonalnym podstawowym – teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej oraz profilu planistycznym dodatkowym teren usług. Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania zawarto w Załączniku 1 do niniejszego wniosku. Realizacja w/w strefy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu

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[5]	7.2.4. Treść[6]
				przestrzennego. UWAGA nr 2: wnioskuję o przypisanie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 102/2, 101/2, 100/2 położonych w Białymstoku, obręb 0018 Pieczurki (województwo Podlaskie, miasto Białystok) obecnie przypisanych w projekcie planu ogólnego miasta Białystok do strefy zieleni i rekreacji 250SN (identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-250SN/20260309T115054) do jednej strefy planistycznej SP – strefa gospodarcza o profilu funkcjonalnym podstawowym – teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej oraz profilu planistycznym dodatkowym teren usług. Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania zawarto w Załączniku 1 do niniejszego wniosku. Realizacja w/w strefy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

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 [%]
	Plan Ogólny miasta Białegostoku	206101_1.0018.93/245 206101_1.0018.93/284 206101_1.0018.93/283 206101_1.0018.102/2 206101_1.0018.101/2 206101_1.0018.100/2	☒ tak ☐ nie	SP – strefa gospodarcza	**70%**	**20m**	**15%**

. 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).

1. 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.

2. 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: .....

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:

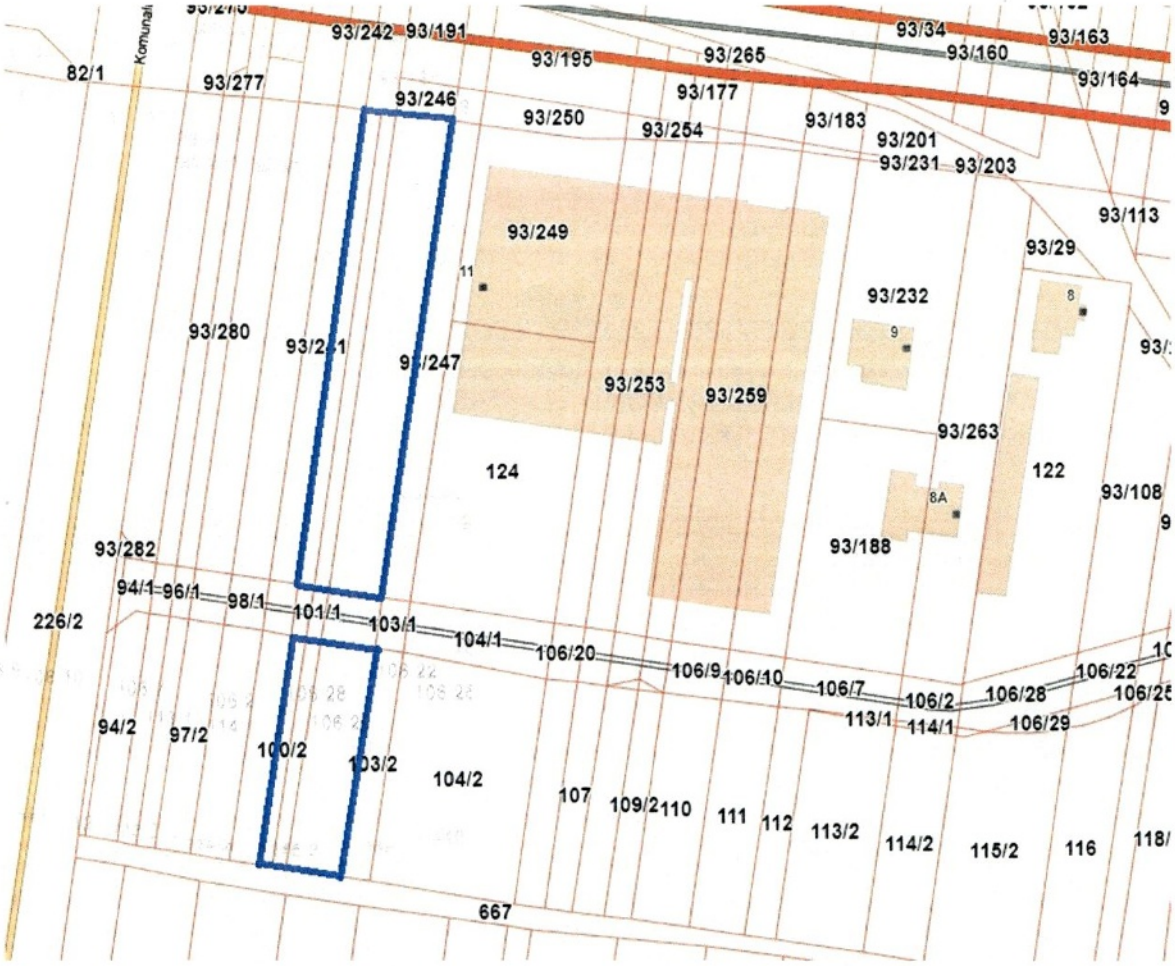
wnioskuję o przypisanie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 93/245, 93/284, 93/283 położonych w Białymstoku, obręb 0018 Pieczurki (województwo Podlaskie, miasto Białystok) obecnie przypisanych w projekcie planu ogólnego miasta Białystok do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 240SJ (identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-240SJ/20260309T115054) do jednej strefy planistycznej SP – strefa gospodarcza o profilu funkcjonalnym podstawowym – teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej oraz profilu planistycznym dodatkowym teren usług.

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania zawarto w Załączniku 1 do niniejszego wniosku. Realizacja w/w strefy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.

UWAGA nr 2:

wnioskuję o przypisanie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 102/2, 101/2, 100/2 położonych w Białymstoku, obręb 0018 Pieczurki (województwo Podlaskie, miasto Białystok) obecnie przypisanych w projekcie planu ogólnego miasta Białystok do strefy zieleni i rekreacji 250SN (identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-250SN/20260309T115054) do jednej strefy planistycznej SP – strefa gospodarcza o profilu funkcjonalnym podstawowym – teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej oraz profilu planistycznym dodatkowym teren usług.

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania zawarto w Załączniku 1 do niniejszego wniosku. Realizacja w/w strefy doprowadzi do jednorodnego sposobu zagospodarowania tego terenu i przyczyni się do utrzymania ładu przestrzennego.



Przedmiotowa nieruchomość i jej sąsiedztwo - zagospodarowanie

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

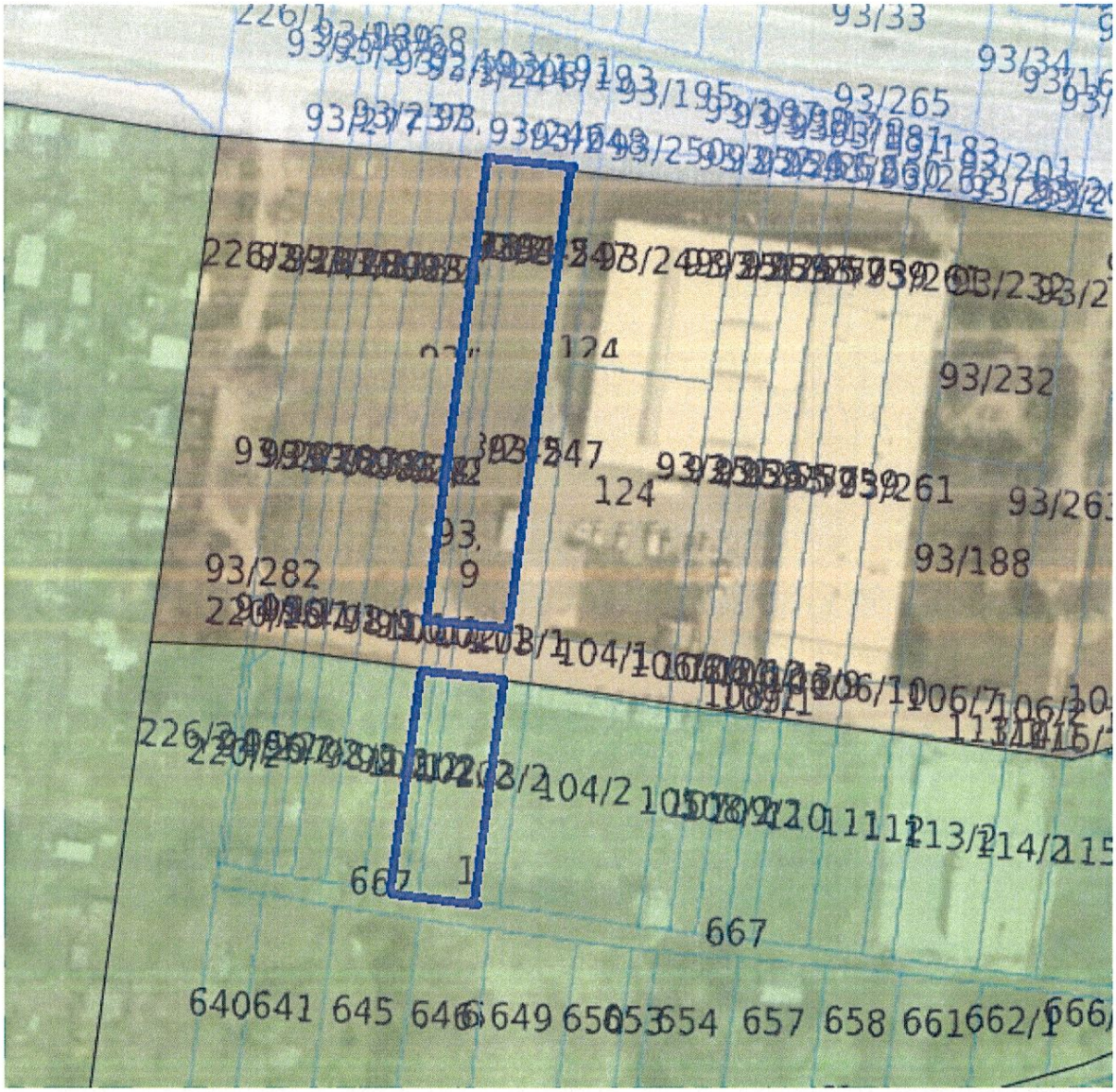
[redacted]Nieruchomość składa się z działek o nr ew. 93/245, 93/284, 93/283, 102/2, 101/2, 100/2 położonych w Białymstoku, obręb 0018 Pieczurki.

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

Aktualny stan zagospodarowania nieruchomości: nieruchomość, od strony północnej przylega do ul. Gen. Nikodema Sulika. [redacted] Obecnie nieruchomość pozostaje niezabudowana.

Analiza sąsiedztwa działki:

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej nieruchomości występuje zabudowa o charakterze produkcyjnym oraz mieszkaniowym. Po przeciwnej stronie ulicy zlokalizowane są zakłady produkcyjne, natomiast od strony wschodniej znajdują się tereny zabudowy jednorodzinnej. Od zachodu nieruchomość graniczy z terenami ogródków działkowych.



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. 93/245, 93/284, 93/283 jest przypisana do strefy 240SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-240SJ/20260309T115054), działki o nr ew. 102/2, 101/2, 100/2 są przypisane do strefy 250SN (strefa zieleni i rekreacji identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-250SN/20260309T115054).

UZASADNIENIE
wnioskowanych uwag

1. Uzasadnienie do Uwagi nr 1

Przedmiotowe nieruchomości stanowią niezabudowane, niezagospodarowane tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie oraz pomiędzy działkami wykorzystywanymi przez zakład produkcyjny firmy TOOLCO. Taki układ przestrzenny powoduje, że analizowane działki pozostają w naturalnym obszarze oddziaływania funkcji przemysłowo-produkcyjnej i stanowią potencjalne uzupełnienie istniejącego układu funkcjonalnego przedsiębiorstwa.

Obecnie teren nie jest wykorzystywany w sposób odpowiadający przeznaczeniu w strefie SJ, a jego otoczenie ma jednoznacznie gospodarczo-produkcyjny charakter. W związku z tym utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w tym miejscu nie znajduje uzasadnienia w istniejących uwarunkowaniach przestrzennych oraz może prowadzić do dysharmonii funkcjonalnej w obrębie obszaru.

Zmiana przeznaczenia na strefę SP umożliwi racjonalne wykorzystanie terenów w przyszłości, w tym ich ewentualne nabycie i zagospodarowanie przez firmę TOOLCO na potrzeby rozwoju działalności produkcyjnej. Przedsiębiorstwo to prowadzi wieloletnią działalność w zakresie produkcji elementów stalowych oraz akcesoriów dla branży motoryzacyjnej, RTV i AGD, a jego rozwój stanowi istotny element lokalnej gospodarki.

Włączenie przedmiotowych działek do strefy gospodarczej pozwoli na uporządkowanie struktury przestrzennej tego obszaru, eliminację przypadkowości funkcji oraz stworzenie warunków do dalszego, spójnego rozwoju działalności produkcyjnej w obrębie istniejącego kompleksu zakładowego.

W związku z powyższym zmiana strefy z SJ na SP jest w pełni uzasadniona zarówno istniejącym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, jak i potrzebą zapewnienia możliwości racjonalnego rozwoju funkcji gospodarczych w tym rejonie miasta.

2. Uzasadnienie do Uwagi nr 2

Przedmiotowe nieruchomości stanowią niezabudowane i niezagospodarowane tereny, położone w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w obrębie układu przestrzennego związanego z istniejącą działalnością produkcyjną firmy TOOLCO. Działki te, ze względu na swoje położenie pomiędzy terenami wykorzystywanymi przez zakład, pozostają funkcjonalnie powiązane z obszarem o charakterze przemysłowo-produkcyjnym.

W aktualnym stanie faktycznym brak jest przesłanek do utrzymywania funkcji zieleni i rekreacji, ponieważ teren nie pełni ani nie posiada realnych predyspozycji do pełnienia ogólnodostępnych funkcji rekreacyjnych. Otoczenie działek ma jednoznacznie gospodarczy i produkcyjny charakter, co powoduje, że obecne przeznaczenie w strefie SN nie odpowiada rzeczywistym uwarunkowaniom przestrzennym.

Zmiana przeznaczenia na strefę SP umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu w przyszłości, w tym jego potencjalne wykorzystanie lub nabycie przez firmę TOOLCO w celu dalszego rozwoju działalności produkcyjnej. Przedsiębiorstwo to stanowi istotny podmiot gospodarczy, a zapewnienie możliwości jego rozwoju wpisuje się w interes lokalnej gospodarki oraz politykę wzmacniania funkcji produkcyjnych w wyznaczonych obszarach miasta.

Przekształcenie przedmiotowego terenu na strefę gospodarczą pozwoli również na uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej tego obszaru, eliminując rozdrobnienie funkcji oraz zapewniając spójność z dominującym sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.

W związku z powyższym zmiana strefy z SN na SP jest zasadna zarówno z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne, jak i potrzebę zapewnienia możliwości dalszego rozwoju funkcji produkcyjnych w tym rejonie miasta.

3. Uzasadnienie wnioskowanych parametrów

Wnioskowane parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały przyjęte w oparciu o ustalenia obowiązujące dla najbliższej strefy gospodarczej 59SP, zlokalizowanej po przeciwnej stronie ul. Gen. Nikodema Sulika.

Przyjęcie analogicznych parametrów wynika z bezpośredniego sąsiedztwa obu terenów oraz ich zbliżonego charakteru funkcjonalnego i przestrzennego. Takie rozwiązanie pozwoli na zachowanie spójności urbanistycznej oraz jednolitych zasad zagospodarowania w obrębie tego obszaru miasta.

Ponadto wnioskowane parametry odpowiadają istniejącemu oraz planowanemu sposobowi wykorzystania nieruchomości na cele produkcyjne i gospodarcze, zapewniając możliwość racjonalnego rozwoju działalności przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.