Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI
Dn. 2026 -06- 09 (2)
WPŁYNĘŁO
Nr rej. ..... Zał. .....

RPW/153225/2026-1N
EZD RP UMwB
Wioletta Bierć (URB)
Data rejestracji: 2026-06-09
Data wpływu: 2026-06-09

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 konsultowan
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzeni

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowan 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)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

[redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6]

UWAGA nr 1:

<u>wnioskuję o objęcie działki o nr ew. 697/5 obręb 0012 Białostoczek Południe</u> położonej przy ulicy Al. 1000-lecia państwa polskiego, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu przypisaną do strefy 15SK (strefa komunikacyjna, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-15SK/20260309T115054) <u>strefą planistyczną SU – strefa usługowa</u> z ustalonym profilem funkcjonalnym podstawowym – teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód oraz <u>o ustalenie parametrów zabudowy dla nieruchomości maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.2 i zgodnie z punktami 7.2 i 7.3</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 usługowej 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.

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_1.00 12.697/5	☒ tak ☐ nie	UWAGA nr 1: wnioskuję o objęcie działki o nr ew. 697/5 obręb 0012 Białostoczek Południe położonej przy ulicy Al. 1000-lecia państwa polskiego, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu przypisaną do strefy 15SK (strefa komunikacyjna, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-15SK/20260309T115054) strefą planistyczną SU – strefa usługowa z ustalonym profilem funkcjonalnym podstawowym – teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód oraz o ustalenie parametrów zabudowy dla nieruchomości maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.2 i zgodnie z punktami 7.2 i 7.3 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 usługowej 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.

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_1.00 12.697/5	☒ tak ☐ nie	SU – strefa usługowa	**40%**	**14 m**	**30%**

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. - Uwagi do projektu aktu Plan ogólny Miasta Białystok ,

Załącznik nr 2 Decyzja o Pozwoleniu na budowę Nr 621/12 z dnia 22.06.2012 roku ZNAK DAR-VII.6740.140.2012,

Załącznik Nr 3 Decyzja na lokalizację zjazdu z dnia 28.09.2023 roku ZNAK ZDM-II.7230.1.127.2023

Załącznik Nr 4 Warunki przyłączeniowe do sieci wodociągowej z dnia 10 października 2025 r. ZNAK: ST 10/013946-014418/25

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i date podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpisy: .....[redacted]..... Data: ....2026-06-09.....

[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.).

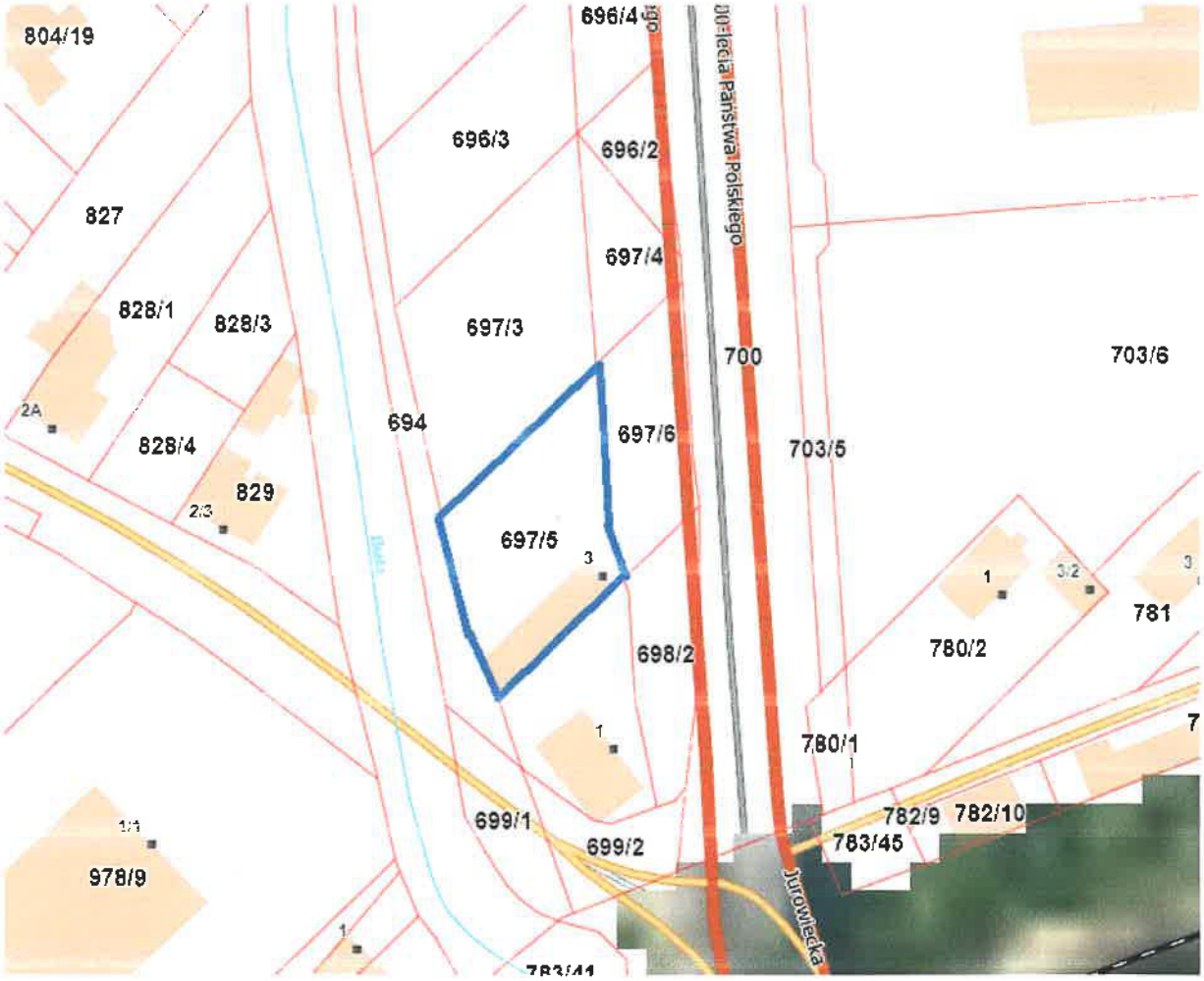
[9] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

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

UWAGA nr 1:

wnioskuję o objęcie działki o nr ew. 697/5 obręb 0012 Białostoczek Południe położonej przy ulicy Al. 1000-lecia Państwa Polskiego, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu przypisaną do strefy 15SK (strefa komunikacyjna, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-15SK/20260309T115054) strefą planistyczną SU – strefa usługowa z ustalonym profilem funkcjonalnym podstawowym – teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód oraz o ustalenie parametrów zabudowy dla nieruchomości maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.2 i zgodnie z punktami 7.2 i 7.3

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 usługowej 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.



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 działki o nr ew. 697/5 obręb 0012 Białostoczek Południe położonej przy ulicy Al. 1000-lecia Państwa Polskiego.

Aktualny stan prawny nieruchomości:

nieruchomość zlokalizowana jest na terenie, dla którego obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ul. Sokólskiej do ul. Poleskiej).

Aktualny stan zagospodarowania nieruchomości:

działka ma kształt wielokąta, od strony wschodniej przylega do ul. Al. 1000-lecia Państwa Polskiego, od strony zachodniej przylega do ul. Białostoczek. Obecnie na działce nr ew. 697/5 prowadzona jest budowa budynku handlowo-usługowego na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę Decyzja nr 621/12 z dnia 22.06.2012 roku znak DAR-VII.6740.140.2012. Pozwolenie było wydane na działkę nr 697/2 która w wyniku ZRID podzieliła się na działki 697/5 i 697/6.

Analiza sąsiedztwa działki:

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej nieruchomości występuje zabudowa o charakterze usługowo-handlowym oraz mieszkaniowym jednorodzinnym.



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. 697/5 jest przypisana do strefy 15SK (strefa komunikacyjna, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-15SK/20260309T115054).

UZASADNIENIE
wnioskowanych uwag

1. Objęcie przedmiotowej nieruchomości strefą planistyczną SU – strefa usługowa

Proponowana zmiana wynika z faktycznego sposobu użytkowania przedmiotowego terenu oraz charakteru zagospodarowania występującego w bezpośrednim sąsiedztwie. Na terenie objętym uwagą obecnie prowadzona jest działalność usługowo - handlowa, natomiast otoczenie nieruchomości stanowią tereny o charakterze usługowym oraz zabudowa typowa dla zurbanizowanej części miasta. Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się obszary oznaczone w planie ogólnym Miasta Białegostoku jako strefa 189SU, co potwierdza zasadność i spójność proponowanej zmiany z istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

Wskazuję, że na działce 697/5 obecnie prowadzona jest budowa budynku handlowo-usługowego na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę Decyzja nr 621/12 z dnia 22.06.2012 roku znak DAR-VII.6740.140.2012. Pozwolenie było wydane na działkę nr 697/2 która w wyniku ZRID podzieliła się na działki 697/5 i 697/6.

Przedmiotowy teren znajduje się w intensywnie zagospodarowanej części Białegostoku, gdzie dominują funkcje usługowe, handlowe oraz związane z obsługą mieszkańców. Obowiązujące obecnie przeznaczenie jako strefa komunikacyjna nie odpowiada rzeczywistemu sposobowi użytkowania nieruchomości ani aktualnym uwarunkowaniom urbanistycznym tego obszaru.

Zmiana przeznaczenia terenu na strefę usługową pozwoli na uporządkowanie zapisów planistycznych oraz dostosowanie ich do istniejącego zagospodarowania i kierunków rozwoju tej części miasta. Wnioskowana zmiana nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny ani funkcjonowanie układu komunikacyjnego, a jednocześnie umożliwi racjonalne i efektywne wykorzystanie nieruchomości zgodnie z charakterem otoczenia.

W związku z powyższym zmiana oznaczenia terenu z SK na SU jest uzasadniona zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i urbanistycznym.

2. Ustalenie parametrów zabudowy

Wnioskowane w uwadze parametry zabudowy zostały przyjęte na podstawie ustaleń obowiązujących dla najbliżej położonej strefy oznaczonej symbolem 189SU. Przyjęcie analogicznych parametrów wynika z podobnego charakteru funkcjonalnego oraz urbanistycznego terenów sąsiadujących.

Obszar objęty wnioskiem znajduje się w zurbanizowanej części miasta Białystok, gdzie dominuje zabudowa usługowa oraz tereny o zbliżonym sposobie zagospodarowania. Parametry obowiązujące w strefie 189SU odpowiadają istniejącemu charakterowi przestrzennemu tej części miasta i stanowią właściwy punkt odniesienia dla określenia zasad zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości.

Przyjęcie parametrów analogicznych do strefy 189SU pozwoli na zachowanie spójności urbanistycznej oraz ładu przestrzennego, a także umożliwi harmonijne wpisanie planowanej inwestycji w istniejące otoczenie. Rozwiązanie to zapewnia kontynuację funkcji usługowej oraz jednolitych zasad kształtowania zabudowy w obrębie sąsiadujących terenów.

Wnioskowane parametry nie będą powodowały nadmiernej intensyfikacji zabudowy ani negatywnego wpływu na otoczenie, ponieważ odpowiadają standardom już przyjętym i funkcjonującym w bezpośrednim sąsiedztwie. Tym samym proponowane ustalenia są uzasadnione zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i urbanistycznym.