Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI
Dn. 2026 -06- 09 (2)
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)]

RPW/153157/2026-1N

EZD RP UMwB
Wioletta Bierć (URB)
Data rejestracji: 2026-06-09
Data wpływu: 2026-06-09

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architel i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe ora 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)]

(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[8)]

UWAGA nr 1:

wnioskuję o objęcie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 372/15, 372/19, 372/20, 372/21, 372/22, 373/3, 373/4, 375/3, 375/12 obręb 0003 Antoniuk położonej przy ulicy Al. Jana Pawła II, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu przypisaną do strefy 247SU (strefa usługowa, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-247SU/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 z zachowaniem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz o ustalenie parametrów zabudowy dla w/w nieruchomości: maksymalna intensywność zabudowy: 3.2 oraz 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 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.

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[9)]	7.2.4. Treść[6)]
	Plan Ogólny miasta Białegostoku	206101_1.0003.372/15 206101_1.0003.372/19 206101_1.0003.372/20 206101_1.0003.372/21 206101_1.0003.372/22 206101_1.0003.373/3 206101_1.0003.373/4 206101_1.0003.375/3 206101_1.0003.375/12	☒ tak ☐ nie	UWAGA nr 1: wnioskuję o objęcie nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 372/15, 372/19, 372/20, 372/21, 372/22, 373/3, 373/4, 375/3, 375/12 obręb 0003 Antoniuk położonej przy ulicy Al. Jana Pawła II, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu przypisaną do strefy 247SU (strefa usługowa, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-247SU/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 z zachowaniem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz o ustalenie parametrów zabudowy dla w/w nieruchomości: maksymalna intensywność zabudowy: 3.2 oraz 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 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.

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)[10)]	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_1.0003.372/15 206101_1.0003.372/19 206101_1.000	☒ tak ☐ nie	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	**40%**	**25 m**	**30%**

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)[)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
		3.372/20 206101_1.000 3.372/21 206101_1.000 3.372/22 206101_1.000 3.373/3 206101_1.000 3.373/4 206101_1.000 3.375/3 206101_1.000 3.375/12					

. 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.[11)] Załącznik nr 1 - Uwagi do projektu aktu- Plan ogólny Miasta Białystok. , Załącznik nr 2 - Decyzja nr 253/2021 o warunkach zabudowy z dnia 06 grudnia 2021 roku

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.

Podpisy:

1. [redacted] Data: 08.06.2026
2. [redacted] Data: 08.06.2026
3. [redacted] Data: 08.06.2026

[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] 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.

[7] 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.

[8] 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.

[9] 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.

[10] 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.).

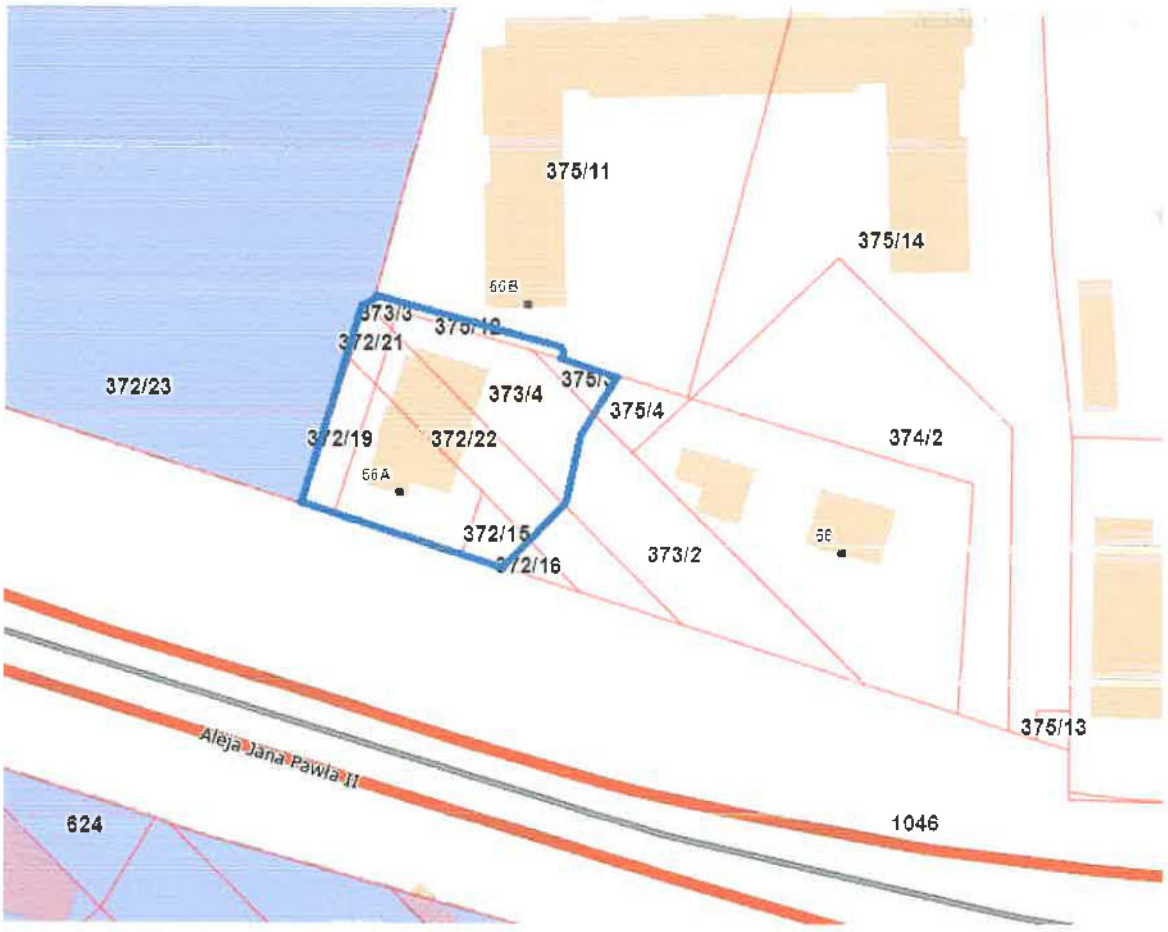
[11] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

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. 372/15, 372/19, 372/20, 372/21, 372/22, 373/3, 373/4, 375/3, 375/12 obręb 0003 Antoniuk położonej przy ulicy Al. Jana Pawła II, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) obecnie w projekcie planu przypisaną do strefy 247SU (strefa usługowa, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-247SU/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 z zachowaniem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz o ustalenie parametrów zabudowy dla w/w nieruchomości: maksymalna intensywność zabudowy: 3.2 oraz 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 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.



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. 372/15, 372/19, 372/20, 372/21, 372/22, 373/3, 373/4, 375/3, 375/12 obręb 0003 Antoniuk położonych przy ulicy Al. Jana Pawła II.

Aktualny stan prawny nieruchomości:

nieruchomość zlokalizowana jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Aktualny stan zagospodarowania nieruchomości:

nieruchomość ma kształt wielokąta, od strony północnej nieruchomość graniczy z budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym, od strony południowej przylega do ul. Al. Jana Pawła II. Obecnie na działce znajduje się KFC.

Analiza sąsiedztwa działki:

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej nieruchomości występuje intensywna zabudowa o charakterze usługowo-handlowym oraz mieszkaniowym. Na działkach [redacted] zlokalizowana jest restauracja KFC wraz z rozległymi parkingami oraz infrastrukturą towarzyszącą. W otoczeniu znajdują się również budynki mieszkalne wielorodzinne tworzące rozbudowane osiedle, a także obiekty usługowe. 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 nieruchomość składająca się z działek o nr ew. 372/15, 372/19, 372/20, 372/21, 372/22, 373/3, 373/4, 375/3, 375/12 obręb 0003 Antoniuk położonej przy ulicy Al. Jana Pawła II, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok) w projekcie planu jest w całości przypisana do strefy 247SU (strefa usługowa, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-247SU/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 [redacted] zagospodarowania, a jego ewentualny podział na różne strefy planistyczne nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym ani urbanistycznym.

Proponowana zmiana wynika z aktualnych uwarunkowań inwestycyjnych oraz rzeczywistych kierunków zagospodarowania tego obszaru. Dla przedmiotowej nieruchomości inwestorzy posiadają prawomocne WZiZT Decyzja nr 253/2021 z dnia 06.12.2021 znak DUA-VIII.6730.76.2021 na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami handlowymi i usługowymi w parterze (usługi nieuciążliwe) z parkingami podziemnymi, murami oporowymi wraz zagospodarowaniem terenu na działkach: 372/15, 372/19, 372/20, 372/21, 372/22, 373/3, 373/4, 375/3, 675/12 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zjazdem w pasie drogowym Al. Jana Pawła II (część działki nr 1046). W związku z czym proponowana zmiana przeznaczenia terenu w planie ogólnym miasta Białegostoku jest w pełni uzasadniona.

Przedmiotowy teren znajduje się w zurbanizowanej części miasta, charakteryzującej się zróżnicowaną strukturą funkcjonalną obejmującą zarówno funkcje usługowe, jak i mieszkaniowe wielorodzinne. Wprowadzenie strefy SW wpisuje się w istniejący charakter urbanistyczny otoczenia oraz odpowiada kierunkom rozwoju tej części miasta.

Wnioskowana zmiana nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny ani funkcjonowanie terenów sąsiednich. Wręcz przeciwnie – umożliwi racjonalne i uporządkowane zagospodarowanie nieruchomości, zgodne z aktualnymi potrzebami inwestycyjnymi oraz zasadami kształtowania nowoczesnej, wielofunkcyjnej struktury miejskiej.

W związku z powyższym objęcie nieruchomości strefą SW należy uznać za w pełni uzasadnione pod względem funkcjonalnym, urbanistycznym i formalnym.

2. Ustalenie parametrów zabudowy

Wnioskowane parametry zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości zostały określone w oparciu o ustalenia obowiązujące dla najbliżej położonego obszaru oznaczonego symbolem 256SW. Przyjęcie analogicznych wskaźników wynika z bezpośredniej bliskości przestrzennej oraz spójności funkcjonalno-urbanistycznej obu terenów.

Obszar objęty wnioskiem znajduje się w zurbanizowanej części miasta, w sąsiedztwie terenów o zbliżonym przeznaczeniu oraz charakterze zagospodarowania, w tym przede wszystkim zabudowy wielofunkcyjnej z dominującą funkcją mieszkaniową wielorodzinną. Parametry obowiązujące w strefie 256SW odzwierciedlają rzeczywisty charakter tej części miasta i stanowią właściwy punkt odniesienia dla określenia zasad kształtowania nowej zabudowy.

Przeniesienie parametrów z obszaru 256SW zapewnia zachowanie ładu przestrzennego oraz ciągłości urbanistycznej, a także umożliwia harmonijne wpisanie planowanej inwestycji w istniejącą strukturę miejską. Rozwiązanie to sprzyja ujednoliceniu standardów zabudowy w obszarach o tożsamych funkcjach oraz podobnym stopniu intensywności zagospodarowania.

Wnioskowane parametry nie spowodują nadmiernej intensyfikacji zabudowy ani negatywnego oddziaływania na otoczenie, gdyż odpowiadają standardom już funkcjonującym w bezpośrednim sąsiedztwie. Jednocześnie umożliwią racjonalne wykorzystanie terenu zgodnie z jego położeniem w strukturze miasta oraz aktualnymi trendami rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej.

W związku z powyższym przyjęcie parametrów zabudowy analogicznych do strefy 256SW jest w pełni uzasadnione pod względem urbanistycznym, funkcjonalnym oraz przestrzennym.