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/153320/2026-1N
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 architek 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 elektronicznych5): .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[7)]

UWAGA nr 1:

wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 172/2, 172/3, 172/4 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0011 Śródmieście) znajdującej się przy ul. Aleja Józefa Piłsudskiego 11/3 w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 290SU (Strefa usługowa, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-290SU/20260309T115054): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2.4, maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% zgodnie z punktami 7.2 i 7.3.

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Analizie urbanistycznej załączonej do niniejszego wniosku.

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[8)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan Ogólny miasta Białegostoku	206101_1.00 11.172/2 206101_1.00 11.172/3 206101_1.00 11.172/4	☒ tak ☐ nie	**UWAGA nr 1:** **wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 172/2, 172/3, 172/4 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0011 Śródmieście) znajdującej się przy ul. Aleja Józefa Piłsudskiego 11/3 w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 290SU (Strefa usługowa, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-290SU/20260309T115054): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2.4, maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% zgodnie z punktami 7.2 i 7.3.** **Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Analizie urbanistycznej załączonej do niniejszego wniosku.**

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)[9]	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_1.0011.172/2 206101_1.0011.172/3 206101_1.0011.172/4	☒ tak ☐ nie	SU – strefa usługowa	**60%**	**16 m**	**5%**

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.[10]

1. Uzasadnienie uwagi
2. Analiza urbanistyczna

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

Podpisy 2: [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] 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.

[8] 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.

[9] 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.).

[10] 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. 172/2, 172/3, 172/4 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0011 Śródmieście) znajdującej się przy ul. Aleja Józefa Piłsudskiego 11/3 w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 290SU (Strefa usługowa, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-290SU/20260309T115054): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2.4, maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% zgodnie z punktami 7.2 i 7.3.

Analizę stanu zagospodarowania w/w terenu oraz proponowany sposób jej zagospodarowania zawarto w Analizie urbanistycznej załączonej do niniejszego wniosku.

UZASADNIENIE
wnioskowanych uwag

Przeprowadzona analiza uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych oraz istniejącego zagospodarowania wykazała konieczność skorygowania wskaźników planistycznych określonych dla wydzielenia strefy usługowej (290SU) poprzez ustalenie:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 2,4,
- maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 16,0 m,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5%.

Obowiązujące w projekcie Planu Ogólnego wskaźniki dla wydzielenia (290SU) mają charakter wyłącznie odtworzeniowy i stanowią inwentaryzację istniejącego zagospodarowania. W praktyce utrwalają one aktualny stan zagospodarowania, nie tworząc warunków do dalszego rozwoju obszaru oraz racjonalnego wykorzystania jego potencjału. Takie podejście nie odpowiada funkcji planowania przestrzennego, którego celem powinno być nie tylko zachowanie istniejącego stanu, ale również kreowanie pożądanych kierunków rozwoju miasta.

Obszar objęty wydzieleniem (290SU) położony jest w silnie zurbanizowanej części miasta, charakteryzującej się wysokim stopniem przekształcenia antropogenicznego. Teren jest pozbawiony elementów przyrodniczych wymagających ochrony oraz nie znajduje się w obszarze występowania istotnych konfliktów środowiskowych, funkcjonalnych lub przestrzennych. Nie występują zatem przesłanki uzasadniające utrzymywanie parametrów ograniczających możliwość kształtowania zabudowy adekwatnej do rangi i znaczenia tej części miasta.

Istotnym argumentem przemawiającym za zmianą wskaźników jest również bardzo dobra dostępność komunikacyjna terenu oraz pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Obszar posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci gazowej oraz elektroenergetycznej, co pozwala na jego dalszy rozwój bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów związanych z rozbudową infrastruktury publicznej.

Zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy jest niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego oraz właściwego kształtowania zabudowy wzdłuż Alei Józefa Piłsudskiego. Obecne parametry uniemożliwiają docelowe ukształtowanie północnej pierzei tej ulicy jako przestrzeni wysokościowo spójnej i odpowiadającej charakterowi śródmiejskiej zabudowy. W konsekwencji utrwalają istniejące dysproporcje urbanistyczne i ograniczają możliwość budowy zwartej, reprezentacyjnej struktury miejskiej.

Wnioskowane parametry, tj. maksymalna wysokość zabudowy wynosząca 16,0 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5% oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosząca 2,4, umożliwią harmonijne uzupełnianie istniejącej zabudowy, poprawę jakości przestrzeni miejskiej oraz kontynuację procesu kształtowania wielkomiejskiej struktury centrum śródmiejskiego. Jednocześnie wartości te pozostają adekwatne do stopnia urbanizacji terenu, jego wyposażenia infrastrukturalnego oraz charakteru otoczenia.

W związku z powyższym należy uznać, że zmiana wskaźników planistycznych dla wydzielenia strefy usługowej (290SU) poprzez zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 2,4, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 5% oraz maksymalnej wysokości zabudowy do 16,0 m jest w pełni uzasadniona z punktu widzenia ładu przestrzennego, efektywnego wykorzystania terenów zurbanizowanych oraz realizacji polityki rozwoju śródmiejskiej części miasta.

Ponadto warto podkreślić, że do przedmiotowej uwagi (załącznik nr 2) załączona została Analiza urbanistyczna opracowana przez [redacted], która jasno wskazuje na zasadność wnioskowanej zmiany parametrów zabudowy.

[redacted]

Analiza urbanistyczna
dotycząca działek o nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4
położonych przy Alei Józefa Piłsudskiego 11/3



[redacted]

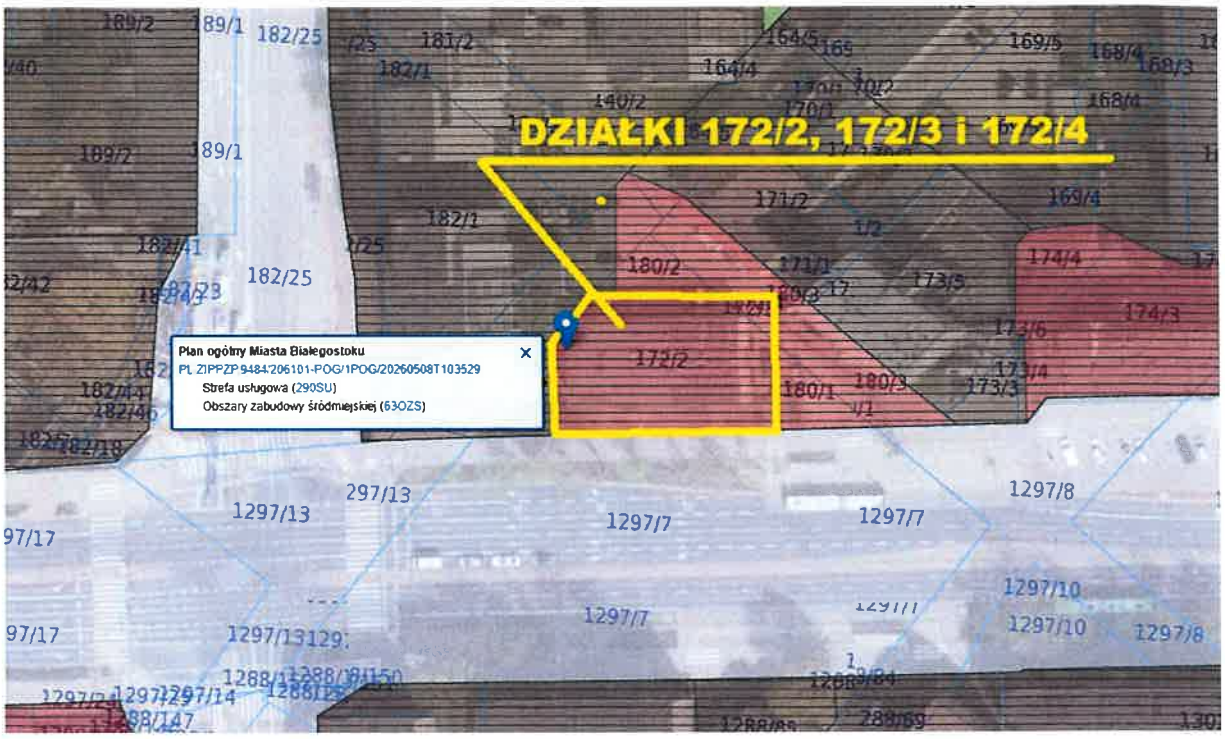
Białystok, czerwiec 2026 r.

Analiza urbanistyczna dotycząca działek o nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4 położonych przy Alei Józefa Piłsudskiego 11/3 w Białymstoku

1. Wstęp.

Analiza została sporządzona w kontekście uwagi do konsultowanego projektu aktu - planu ogólnego miasta Białegostoku. Przedmiotem uwagi są wartości przypisane do **Strefy usługowej (290SU) w Obszarze strefy śródmiejskiej (630ZS) [Rys. Nr 1] dotyczące:**

- **maksymalnej nadziemnej intensywność zabudowy: 1.2**
- **maksymalnej wysokości zabudowy: 8.0 m**
- **maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 60%**
- **minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30%**



Rys. Nr 1. Lokalizacja działek 172/2, 172/3 i 172/4 na tle projektu planu ogólnego miasta Białegostoku

2. Dane ogólne, lokalizacja w strukturze przestrzennej miasta Białegostoku obecnej i historycznej.

Działki nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4 mają powierzchnię ok. 0,0975 ha i kształt wydłużonego, pięciokąta z bokami o wymiarach ok.: 41 m. (wzdłuż Alei Józefa Piłsudskiego) x 17 m. x 12 m. x 33 m. x 24 m. i są zlokalizowane po północnej stronie Alei Józefa Piłsudskiego.

Najbliższe sąsiedztwo działek oraz ich kontekst urbanistyczny stanowią:

- od strony zachodniej i północnej - zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, trzy 10-kondygnacyjne punktowce, o wysokości ok. 34,5 m, dwa zlokalizowane wzdłuż ul. Bohaterów Getta z usługami w parterach, a w budynku narożnym Józefa Piłsudskiego/ Bohaterów Getta również na dwóch dolnych piętrach,

W dalszej odległości po stronie zachodniej położone są budynki mieszkalne wielorodzinne (Al. J. Piłsudskiego 3-11), pięciokondygnacyjne o wysokości ok. 16,5 m oraz budynek mieszkalny wielorodzinny (Al. J. Piłsudskiego 11/1), 9-kondygnacyjny realizowany obecnie o wysokości ok. 29,0 m, - tworzące północną pierzeję Alei Józefa Piłsudskiego.

- od strony północnej i północno - wschodniej – budynki wpisane do rejestrów zabytków nieruchomych Województwa Podlaskiego w tym:

- Budynek mieszkalny, wielorodzinny przy ul. Ludwika Waryńskiego 24 z usługami w parterze, trzykondygnacyjny, o wysokości ok 15,0 m z elewacją frontową od strony ul. Ludwika Waryńskiego stanowi przykład charakterystycznej kamienicy czynszowej z przełomu XIX i XX w. złożonej z korpusu głównego i dwóch oficyn; budynek 3-kondygnacyjny, murowany i częściowo otynkowany na elewacjach głównych (od d. ul. Szlacheckiej ob. dojazd bez nazwy i d. ul. Polnej ob. ul. L. Waryńskiego); dokumentujący skalę zabudowy i wyznaczający przebieg przedwojennej ulicy Szlacheckiej. Ze względu na zachowane wartości artystyczne zawarte w bryle budynku i wystroju elewacji potwierdzone autentycznością substancji, funkcji i formy, kamienica została wpisana do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia z dnia 15. 04. 2016 r., nr rej. A-604 i podlega ochronie konserwatorskiej

- Budynek przy ul. Al. J. Piłsudskiego 11/4, obecnie nieużytkowany, wcześniej użytkowany jako dydaktyczny Uniwersytetu w Białymstoku, w okresach poprzedzających w PRL-u przez różne placówki edukacyjne i dydaktyczne, przed drugą wojną światową siedziba Gimnazjum i Liceum Dawida Druskina; wybudowany po 1914 r., reprezentujący styl przejściowy pomiędzy historyzmem i modernizmem, murowany, tynkowany z rzutem na planie czworokąta z prostokątnym ryzalitem klatki schodowej, bryłą 4-kondygnacyjną, o wysokości ok 18,5 m wpisany do rejestru zabytków województwa podlaskiego decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 05. 01. 2016 r. nr rej. A-596, podlega ochronie konserwatorskiej; na południowo-wschodniej elewacji budynku mural „Dziewczynka z konewką" autorstwa Natalii Rak, dobro kultury współczesnej.

- oraz zlokalizowany pomiędzy budynkami w/w, niewielki współczesny parterowy budynek usługowy o wysokości ok. 3,5 m, pod adresem Al. J. Piłsudskiego 11A.

Po stronie wschodniej przy Al. J. Piłsudskiego 13/1 położony jest 3-kondygnacyjny budynek usługowy /bank/ o wysokości ok. 11,7 m, natomiast dalszej 5-kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne (Al. J. Piłsudskiego 15-19) o wysokości ok. 16,5 m tworzące północną pierzeję Alei Józefa Piłsudskiego.

Współczesne otoczenie działek nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4 i zlokalizowanego na nich budynku jest przykładem i wynikiem nałożenia się na siebie historycznych i współczesnych struktur przestrzennych miasta Białegostoku. Do elementów historycznych można zaliczyć w/w budynki wpisane do rejestru zabytków, ul. Ludwika Waryńskiego (d. Polna) dojazd bez nazwy (d. Szlachecka), natomiast do elementów współczesnych Aleja Józefa Piłsudskiego, ul. Bohaterów Getta, punktowce i inne budynki mieszkalne wielorodzinne w pierzejach tych ulic. Nałożenie się struktur przestrzennych daje twórczą możliwość dalszego kształtowania nowej zabudowy.

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.1 Działki nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4 położone są na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej) [**Rys. Nr 2**] uchwalonego Uchwałą Nr XLII/643/17 Rady Miasta Białystok z dnia 30 października 2017 r. (Dz. Urz. W. P. z 2017 r. poz. 4108). Zgodnie z ustaleniami planu:

„§ 6. 1. Obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej. (...)

§ 55. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ***17MW, U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową*** *wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.*

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

(...)

2) część terenu wyznaczoną linią wydzielenia wewnętrznego „A" przeznacza się w całości pod usługi;

(...)

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP" – 50 %

- dla pozostałej części terenu – nie określa się,

c) wysokość budynków:

- maksimum 35 m,

- na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A" – maksimum 8 m,

d) dachy – płaskie,

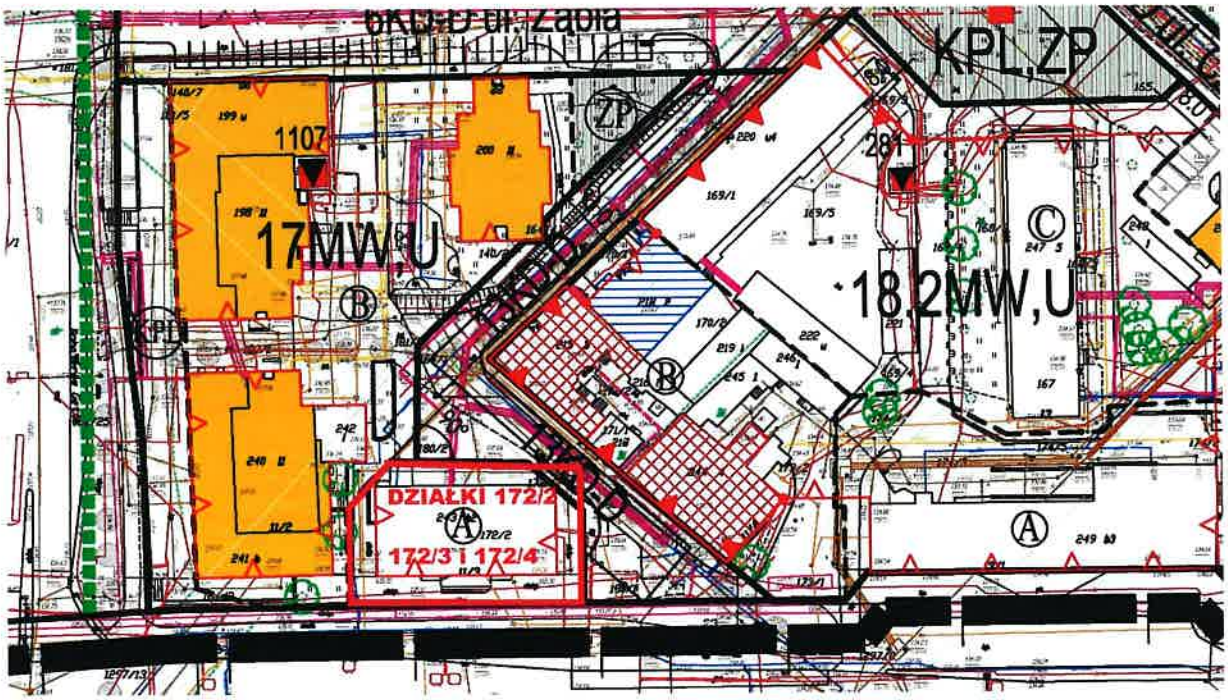
e) miejsca postojowe:

- (...)

*- dla zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A" – zgodnie z § 31 ust.3-***tj.: *§ 31. 3. Miejsca postojowe dla usług (...) ustala się w całości w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika.*

2) ustala się:

a) obsługę komunikacyjną – od otaczających dróg publicznych, (...)."



Rys. Nr 2. Lokalizacja działek nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4 w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon Al. J. Piłsudskiego i ul. Czystej).

§ 29. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) 1KD-G ul. Poleska, (...) i ***13KD-D ul. Ludwika Waryńskiego*** *przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;*

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
(...)
2) ulice układu obsługującego: (...) ***13KD-D ul. Ludwika Waryńskiego;***

§ 30. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
(...)
m) ***13KD-D*** *– istniejąca - ulica dojazdowa z jezdnią 1x2 pasy ruchu;*
2. Szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku

Działki nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4 przy Alei Józefa Piłsudskiego 11/3 położone są obszarze **Jednostki strukturalnej Śródmieście** w odniesieniu do której stwierdzono:

Przewiduje się następujące kierunki zmian w jednostce strukturalnej Śródmieście:

1) budowanie podstaw struktury wielkomiejskiej, na obszarze wyznaczonym w granicach jednostki najważniejszego w hierarchii miasta miejsca centralnego – centrum śródmiejskiego;
(...)
3) budowanie ciągłości i spójności powiązań poszczególnych komponentów palimpsestowego (powstałego w wyniku nakładania się warstw historycznych) układu urbanistycznego miasta;

Działki nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4 przy Alei Józefa Piłsudskiego 11/3 położone są obszarze oznaczonym symbolem **1CS-Tereny centrum śródmiejskie** i posiadają następujące kierunki zagospodarowania [**Rys. Nr 3**]:

CS – tereny centrum śródmiejskiego

Funkcje podstawowe:

- zabudowa usługowa (usługi rynkowe i nierynkowe),
- zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej,
- zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności,
- zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa).

Funkcje uzupełniające:

- zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny przestrzeni publicznych,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna,
- istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- dążenie do kształtowania zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym),
- kształtowanie zabudowy usługowej służącej realizacji celów publicznych,
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o różnorodnych formach (w tym apartamentowej, na wynajem),
- zachowanie i tworzenie powiązań najważniejszych przestrzeni publicznych z terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta,
- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz dominant,

- ochrona i kształtowanie miejskich przestrzeni publicznych, powiązanych z programem usługowym,
- ochrona układów przestrzennych o wartościach historycznych i kulturowych,
- kształtowanie standardów komunikacyjnych (w tym zasad ruchu samochodowego, parkowania, obsługi komunikacją zbiorową).



Rys. Nr 3. Lokalizacja działek nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4 na tle „Kierunków zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna" miasta Białegostoku.

5. Zagospodarowanie i użytkowanie działek 172/2, 172/3 i 172/4, rys historyczny

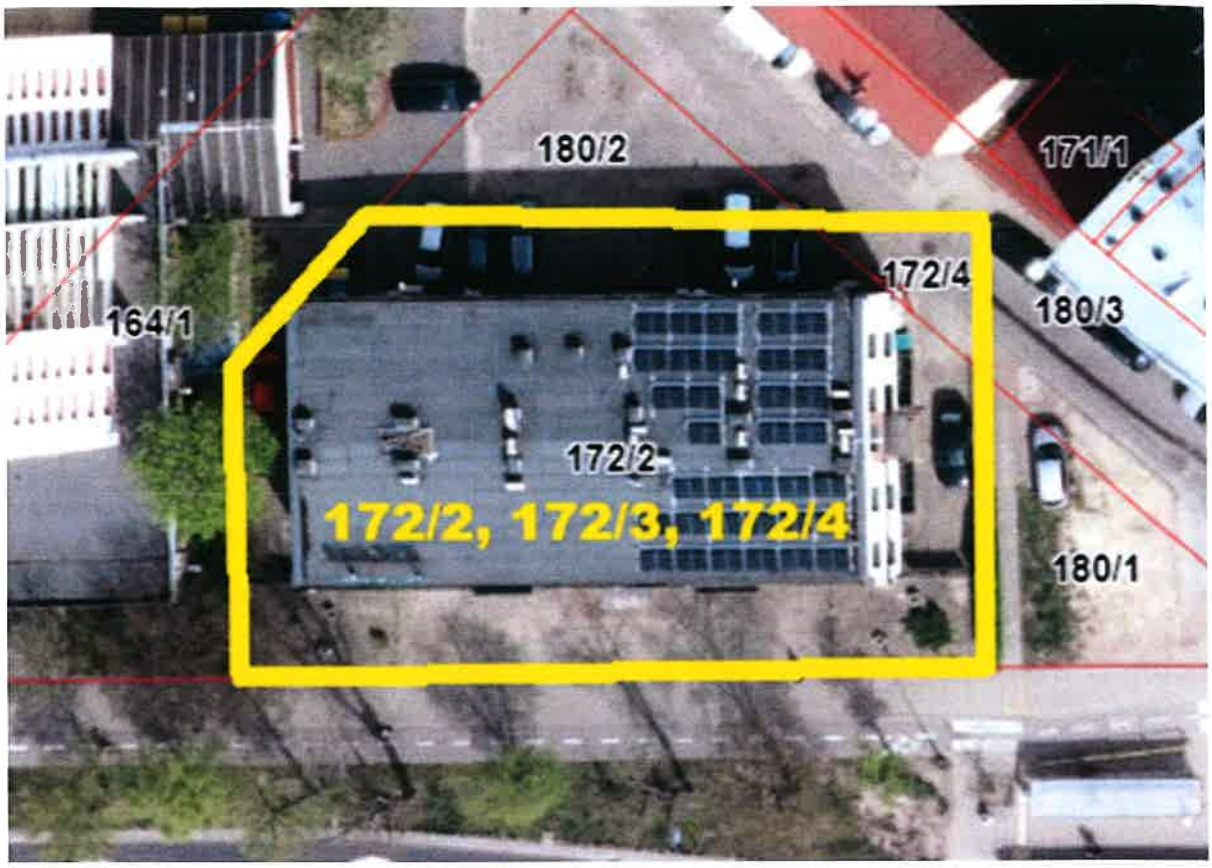
Na działkach nr geod. 172/2, 172/3 zlokalizowany jest 2-kondygnacyjny budynek usługowy, obecnie o funkcji administracyjno – biurowej. Główne wejście do budynku zlokalizowane jest w elewacji frontowej od strony Alei Józefa Piłsudskiego oraz wejścia dodatkowe w elewacjach wschodniej i zachodniej, (brak od zaplecza). Budynek ma wysokość ok. 7,5 m oraz rzut na planie prostokąta o wymiarach ok.: 31,2 m x 15,4 m. Pozostałe niezabudowane części działki posiadają nawierzchnie utwardzone wykorzystywane jako dojścia, miejsca postojowe, miejsce gromadzenia odpadów i tylko niewielki fragment posiada nawierzchnię biologicznie czynną. **[Rys. Nr 4]**.

Obecny budynek o funkcji administracyjno – biurowej był siedzibą d. Spółdzielni Pracy Krawieckiej „Białostoczanka", która w okresie PRL była jednym z wiodących przedsiębiorstw odzieżowych w Białymstoku. Budynek wybudowano najprawdopodobniej w połowie lat 70-tych XX w. Spółdzielnia systematycznie rozwijała swoją działalność produkcyjno-usługową, wpisując się w silny wówczas nurt lokalnej spółdzielczości pracy. Zakład zatrudniał wielu wykwalifikowanych krawców i szwaczek. W latach 80-tych XX miała okres największej prosperity eksportowej i realizowała potężne zamówienia zagraniczne i notowała wysoki wzrost wydajności pracy na tle innych lokalnych podmiotów. W okresie Stanu wojennego (1981–1982) działacze oraz członkowie „Białostoczanki" byli represjonowani i inwigilowani ze względu na aktywny udział w strukturach NSZZ „Solidarność". W latach 90-tych XX w warunkach gospodarki rynkowej firma zaczęła mierzyć się z poważnymi problemami finansowymi. Podejmowano próby restrukturyzacji, m.in. poprzez wynajem i adaptację

posiadanych lokali handlowo-usługowych (np. przy ul. Sienkiewicza 44/46). W latach 2000–2004 przedsiębiorstwo przeszło w stan likwidacji, a następnie w 2004 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku ogłosił oficjalną upadłość. /wykorzystano - *Przegląd od AI, dostęp:*

https://www.google.com/search?q=SP%C3%93%C5%81DZIELNIA+PRACY+KRAWIECKIEJ+BIA%C5%81OSTOCZANKA+Historia&oq=sp%C3%B3%C5%82dzielnia+&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqCAgCEEUYJxq7MgYIABBFGDsyCAgBEEUYJxq7MggIAhBFGCcyOzIQCAMQLhivARjHARiABBiOBTIKCAQQABiSAxiABDINCAUQABiSAxiABBiKBTIGCAYQRRg9MgYIBxBFGD3SAQkxNzk3N2owajeoAgiwAgHxBRyhwTFvOjdQ&sourceid=chrome&ie=UTF-8

Pozostały po „Białostoczance" budynek został gruntownie przebudowany, wyremontowany i dostosowany do nowej funkcji administracyjno biurowej.



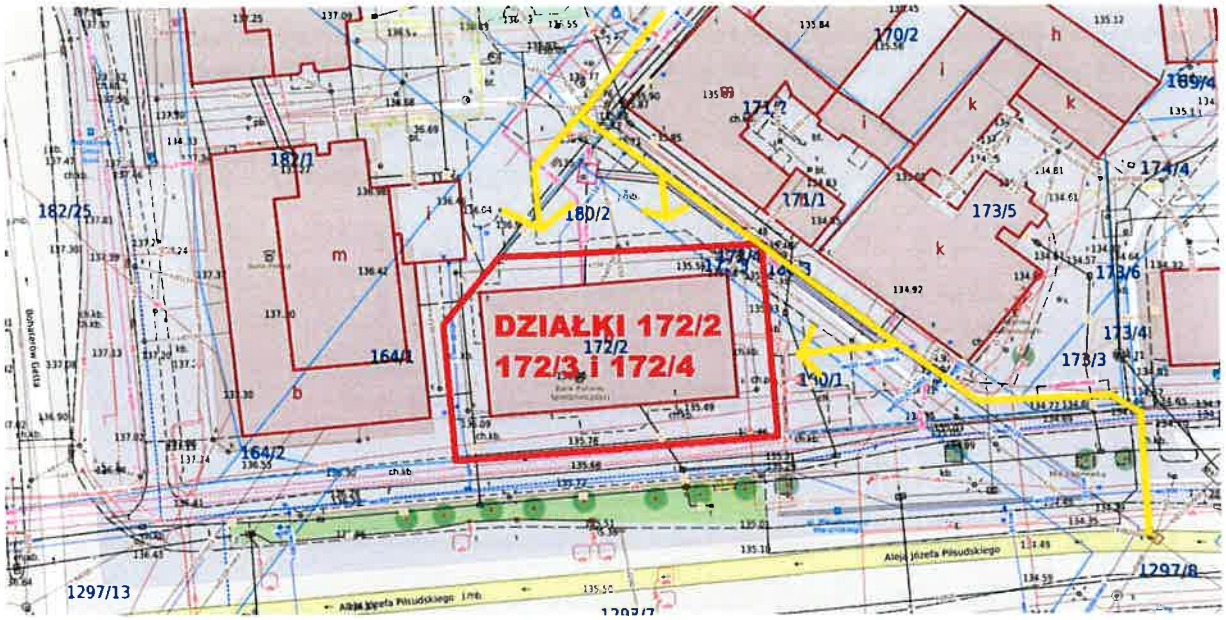
Rys. Nr 4. Zagospodarowanie działek 172/2, 172/3 i 172/4 ; wg. Ortofotomapa 2025, GIS Białystok

6. Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna

Zabudowane działki nr geod. 172/2, 172/3 posiadają obsługę komunikacyjną od ul. Ludwika Waryńskiego dojazdem umożliwiającym również ciągłość komunikacyjną do zjazdu do Alei Józefa Piłsudskiego.

Niezabudowana działka nr geod. 172/4 jest użytkowana jako dojazd stanowiąc fragment ciągu komunikacyjnego oznaczonego symbolem 13KD-D w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Działki nr geod. 172/2, 172/3 mają dostęp do pełnego zestawu infrastruktury technicznej w Alei Józefa Piłsudskiego i ul. Ludwika Waryńskiego w tym: sieci centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągu, gazociągu i energii elektrycznej [**Rys. nr 5**].



Rys. nr 5. Dojazdy i infrastruktura techniczna w rejonie działek nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4

7. Uwarunkowania środowiskowe działek nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4 przy Alei Józefa Piłsudskiego

Na podstawie *„Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego miasta Białegostoku (Załącznik graficzny)"* w odniesieniu do działek nr geod. 172/2, 172/3 i 172/4 możliwe jest stwierdzenie:

- w obszarze ich położenia nie występują elementy przyrodnicze wskazane do zachowania,
- działki nie są położone na obszarze potencjalnych konfliktów i zagrożeń,
- działki są położone w obszarze wysoce zurbanizowanym.



Rys. Nr 6. Lokalizacja działki nr geod. 352/21 na tle *„Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego miasta Białegostoku (Załącznik graficzny)".*

8. Geologia

[*wg.: „Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Białegostoku; Mapa Geologiczno-Inżynierska; red. mapy Włodzimierz Kwiatkowski, Opracowanie: Krzysztof Gajko, Marek Ksepko, Włodzimierz Kwiatkowski, Paweł Miniuk, Mirosław Stepaniuk; Białystok 2004"*].

W strukturze geologicznej działek 172/2, 172/3 i 172/4 oraz otoczeniu wyróżnia się następujące grunty w strefie przypowierzchniowej i na głębokości 2 m (0 – 2 m):

grunty niespoiste w tym: piaski różnoziarniste, pospółki i żwiry z głazikami i otoczakami, pochodzenia lodowcowego i wodnolodowcowego.

Głębokość występowania wody gruntowej: 2 – 4 m.

9. **Analiza parametrów i wskaźników dotyczących zabudowy i zagospodarowania na działkach 172/2, 172/3 i 172/4 oraz na reprezentatywnych wydzieleniach stref planistycznych położonych w Obszarze zabudowy śródmiejskiej w północnej pierzei Alei Józefa Piłsudskiego**

W projekcie Planu ogólnego wyznaczono **Strefę usługową (290SU)** o następującym profilu funkcjonalnym:

- *teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,*
- *teren zieleni naturalnej , teren lasu , teren wód,*

- *maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:* ***1.2***
- *maksymalna wysokość zabudowy:* ***8.0 m,***
- *maksymalny udział powierzchni zabudowy:* ***60%,***
- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:* ***30%.***

Do analizy parametrów dotyczących zabudowy i zagospodarowania wybrano wydzielenia reprezentatywnych stref planistycznych obejmujących zabudowę tworzącą północną pierzeję Alei Józefa Piłsudskiego położoną w **Obszarze zabudowy śródmiejskiej**, oznaczonych w projekcie planu ogólnego symbolami: (347SW), (364SW), (359SW), (341SW), (**290SU**), (349SW), (289SU), (355SW), (291SU) oraz (348SW)

W w/w wydzieleniach wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania przedstawiają się następująco /wskazano wg kolejności stref, **wyróżniono** dot. (**290SU**)/:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
  2.1; 2.1; 4.6; 4.6; **1.2**; 2.4; 1.6; 2.0; 1.2; 4.2

- maksymalna wysokość zabudowy (m):
  16.0; 16.0; 28.0; 35.0; **8.0**; 16.0; 12.0; 16.0; 8.0; 38.0

- maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):
  45; 45; 60; 60; **60**; 80; 80; 40; 60; 35

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):
  10; 10; 30; 30; **30**; 20; 30; 10; 30; 25

Biorąc pod uwagę parametry geometryczne działek zabudowanych 172/2 i 172/3 tj. powierzchnię wynoszącą 938 m^2 oraz istniejącą powierzchnię zabudowy (parter) 481 m^2 (dwie kondygnacje: 962 m^2) wskaźniki rzeczywiste przedstawią się następująco:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: obecnie ok. 962 m^2 : 938 m^2 = **1.02 < 1.2**
- maksymalna wysokość zabudowy: obecnie ok. **7,5 m < 8.0 m**
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: obecnie ok. 481 m^2 : 938 m^2 = **51% < 60%**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: obecnie – **praktycznie brak powierzchni biologicznie czynnej /ślad po żywopłocie, kwiaty w donicach/** < 30% x 2/3 (OZS) = 20%; 20% x 938 m^2 = **187,6 m^2**

W ramach określonych w planie wskaźników możliwa byłaby rozbudowa budynku jako dwukondygnacyjnego.

Zapewnienie w/w powierzchni biologicznie czynnej możliwe byłoby np. od frontu działki lub dachu budynku przy czym konieczna byłaby likwidacja istniejącej nawierzchni utwardzonej Jak wspomniano wyżej, budynek wybudowano najprawdopodobniej w połowie lat 70-tych XX w. i zrealizowano wg ówczesnych przepisów praktycznie bez miejsc postojowych w ramach terenu działek 172/2, 172/3 i 172/4. Z tych względów, uwzględniając wielkość nieruchomości i śródmiejskie położenie, w obowiązującym planie miejscowym, **nie określono** minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, a w odniesieniu do miejsc postojowych ustalono [ich lokalizację] w liniach rozgraniczających dróg publicznych, **bez określania wskaźnika**. Opiniowana nieruchomość nie jest w tym względzie wyjątkiem. Obszar śródmiejski jest bardzo intensywnie zurbanizowany i posiada historyczne zaszłości uniemożliwiające przyjmowanie skądinąd pożądanych wskaźników zarówno w odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej oraz miejsc postojowych w ramach określnej nieruchomości /przykład: budynki mieszkalne wielorodzinne śródmieścia itd./. W związku z powyższym w opiniowanej sytuacji można by przyjąć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie np.: **5%**., co byłoby realnym wskaźnikiem do tego miejsca w śródmieściu Białegostoku.

Ponieważ zamierzenie Wnioskodawcy dotyczy realizacji większej inwestycji – rozbudowy i nadbudowy budynku istniejącego, określone w projekcie planu wskaźniki nie są wystarczające i wymagają szerszej analizy północnej pierzei Alei Józefa Piłsudskiego, w której budynek jest zlokalizowany.

Wskaźnikiem kluczowym w tym wypadku, najbardziej widocznym i ocennym jest wysokość zabudowy kształtującej pierzeję. Na trzech wydzieleniach spośród wskazanych zlokalizowana jest zabudowa wysoka o charakterze dominant tj. o wysokości powyżej 25 m. w tym: : (**359SW**) do 28.0 m; (**341SW**) do 35.0m i (**348SW**) do 38 m. W pozostałych wydzieleniach zabudowy w pierzei północnej przeważa wysokość do 16.0 m. Taka też jest maksymalna wysokość zabudowy na wydzielaniu sąsiednim w stosunku do wnioskowanego (**349SW**) - do 16 m.

Jednocześnie biorąc pod uwagę położenie w Obszarze zabudowy śródmiejskiej, potrzebę zachowania ładu przestrzennego i docelowego ukształtowania północnej pierzei Alei Józefa Piłsudskiego w formie wysokościowo spójnej – stylistycznie różnorodnej, jak również utrzymanie ciągłości zasad budowania struktury wielkomiejskiej centrum śródmiejskiego oraz budowania ciągłości i spójności powiązań poszczególnych komponentów palimpsestowego (powstałego w wyniku nakładania się warstw historycznych) układu urbanistycznego miasta konieczna jest weryfikacja i zmiana niektórych wskaźników.

W analizowanej sytuacji najwłaściwsze byłoby przyjęcie maksymalnej wysokość zabudowy na wydzieleniu (**290SU**) do **16.0 m**. Jest to wysokość uwarunkowana obiektami powstałymi w różnych okresach historii, przedwojennymi i współczesnymi. Przyjęcie maksymalnej wysokość zabudowy na wydzieleniu (**290SU**) do **16.0 m** wysokości umożliwiłoby nadbudowę budynku o maksymalnie dwie kondygnacje z funkcją usługową oraz, o czym wspomniano, rozbudowę przy utrzymaniu maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie **60%**, jak również zapewnienie w ramach nieruchomości pewnej liczby miejsc postojowych oraz minimalnego, realnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **5%** . Realizacja zabudowy wymagałaby zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywność zabudowy do wartości: **- 2.4** co jest np. wartością przypisaną do wydzielenia bezpośrednio przyległego (**349SW**) i nie odbiega od wartości określonych na pozostałych wydzieleniach. W wyniku przeprowadzonej

analizy stwierdza się, że w odniesieniu do wydzielenia (**290SU**) uzasadnione jest skorygowanie wskaźników do wartości następujących:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: **2.4**
- maksymalna wysokość zabudowy (m): **16.0 m**,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **5%**:

10. Przesłanki do zmiany ustaleń planu ogólnego

1. Wskaźniki planistyczne określone dla wydzielenia **Strefy usługowej (290SU)** są wyłącznie inwentaryzacją stanu istniejącego, utrzymują *status quo*, nie dają możliwości rozwoju, uniemożliwiają zachowanie ładu przestrzennego i docelowego ukształtowania północnej pierzei Alei Józefa Piłsudskiego w formie wysokościowo spójnej-stylistycznie różnorodnej, co jest wadą projektu planu.
2. Działki objęte uwagą położone są na obszarze wysoce zurbanizowanym pozbawionym elementów przyrodniczych wskazanych do zachowania oraz poza obszarem potencjalnych konfliktów.
3. Działki objęte uwagą posiadają bardzo dobre warunki obsługi komunikacyjnej oraz pełne wyposażenie w kompleksowy zestaw infrastruktury technicznej: centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągu, gazociągu i energii elektrycznej.
4. Zmiana wskaźników w projekcie planu ogólnego: maksymalnej nadziemnej intensywność zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej może umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego, budowanie struktury wielkomiejskiej centrum śródmiejskiego, jego rozwój oraz zgodnie z dokumentem lokalnie najwyższej rangi ***„Strategią rozwoju miasta Białegostoku do 2030 roku"***

   (...) – kształtowanie przestrzeni o typowo miejskim charakterze, wielofunkcyjnej strukturze, dobrej dostępności w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej z przewidzianą lokalizacją obiektów i instytucji kształtujących „miejskość" i podkreślających regionalną, a docelowo metropolitalną rangę miasta".

11. Podsumowanie

Biorąc pod uwagę obowiązujące dokumenty planistyczne, wyniki analizy wskaźników wydzielenia strefy usługowej (290SU), w/w uwarunkowania, śródmiejskie położenie, zachowanie ładu przestrzennego i docelowe kształtowanie północnej pierzei Alei Józefa Piłsudskiego w formie wysokościowo spójnej - stylistycznie zróżnicowanej, budowanie struktury wielkomiejskiej centrum śródmiejskiego oraz rozwój, uwaga dotycząca zmiany i zwiększenia wskaźników:

- **maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do - 2.4**
- **maksymalnej wysokości zabudowy do – 16.0 m**
- **minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do - 5%**

w odniesieniu do wydzielenia (290SU) obejmującego m.in. działki nr geod 172/2, 172/3 i 172/4 położone przy Alei Józefa Piłsudskiego 11/3 - jest w pełni uzasadniona.

[redacted]