Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Białegostoku

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

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

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

WPŁYNĘŁO
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
Kancelaria Ogólna (1)
Dnia 2026 -06- 09
Załączniki szt. 3

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: GOŁĘBIEWSKI HOLDING SP. Z O.O.

Kraj: POLSKA Województwo: MAZOWIECKIE

Powiat: WOŁOMIŃSKI Gmina: RADZYMIN

Ulica: WOŁOMIŃSKA Nr domu: 125 Nr lokalu: -

Miejscowość: CIEMNE Kod pocztowy: 05-250

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)]

[redacted]

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

RPW/153428/2026-1P
EZD RP UMwB
Karol Wysocki (ORN-III)
Data rejestracji: 2026-06-09
Data wpływu: 2026-06-09

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Wnoszę o zmianę parametrów zabudowy określonych projektem planu ogólnego m. Białystok dot. strefy usługowej 395SU, w odniesieniu do działki nr 855/9 (identyfikator: 206101_1.0017.855/9) w sposób określony w pkt 7.3. formularza.

Ponadto, wnoszę o określenie w projekcie planu ogólnego, dla terenu 395SU, obejmującego działkę ewidencyjną nr 855/9, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie nie niższym niż 3,00.

Szczegółowe uzasadnienie stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego formularza.

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~~	.....	.....	☐ ~~tak~~ ☐ ~~nie~~	.....

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	PROJEKT PLANU OGÓLNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU	206101_1.0017.855/9	☒ tak ☐ nie	STREFA USŁUGOWA — SU, STREFA 395SU	80%	50 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] UZASADNIENIE

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: 9 czerwca 2026 r.

---

[1] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

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

INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

1. Administratorem danych jest Prezydent Miasta Białegostoku adres: Urząd Miejski w Białymstoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok.
2. W sprawach ochrony danych osobowych można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych: Urząd Miejski w Białymstoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, tel. 85 879 79 79, e-mail: bbi@um.bialystok.pl.
3. Dane osobowe będą przetwarzane w celu prowadzenia postepowania dotyczącego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Dane osobowe nie będą ujawniane odbiorcom innym, niż uprawnieni na podstawie przepisów prawa oraz podmiotom, którym dane zostały powierzone do przetwarzania.
5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres 50 lat od końca roku, w którym zakończyła się sprawa w której dane osobowe zostały zgromadzone, a po tym okresie zostaną poddane ocenie przydatności przez Archiwum Państwowe.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo do:
   a) dostępu do danych, na zasadach określonych w art. 15 RODO;
   b) sprostowania danych, na zasadach określonych w art. 16 RODO;
   c) usunięcia danych („prawo do bycia zapomnianym"), na zasadach określonych w art. 17 RODO;
   d) ograniczenia przetwarzania, na zasadach określonych w art. 18 RODO.
7. W związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Informacje o źródle pochodzenia danych osobowych przysługują Pani/Panu w zakresie, w jakim nie ma to wpływu na ochronę praw i wolności osoby, od której dane pozyskano.

9. Podanie danych takich jak: imię, nazwisko, adres zamieszkania, adres poczty elektronicznej (jeśli składający wniosek/uwagę taki adres posiada) oraz wskazanie czy składający wniosek lub uwagę jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą jest wymogiem ustawowym i ma charakter obowiązkowy, a ich niepodanie uniemożliwi rozpatrzenie wniosków/uwag.
10. Składający wniosek lub uwagę może podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji lub numer telefonu.
11. Dane nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

UZASADNIENIE

1. Przedmiot uwagi

Uzasadnienie stanowi załącznik merytoryczny do uwagi składanej do projektu planu ogólnego Miasta Białegostoku w zakresie strefy oznaczonej symbolem 395SU, obejmującej teren, na którym funkcjonuje Hotel Gołębiewski w Białymstoku, tj. działkę ewidencyjną nr 855/9, identyfikator działki: 206101_1.0017.855/9, położoną w obrębie 0017 Bojary, w jednostce ewidencyjnej Białystok, gmina Białystok.

Przeznaczenie usługowe (strefa SU) odpowiada obecnej funkcji nieruchomości, utrwalonemu sposobowi jej zagospodarowania, położeniu w strukturze miasta oraz roli obiektu w obsłudze ruchu turystycznego, konferencyjnego, rekreacyjnego i biznesowego. Uwagi nie zmierzają zatem do zmiany podstawowej funkcji terenu, lecz do dostosowania parametrów zabudowy do realnych potrzeb inwestycyjnych i do śródmiejskiego charakteru lokalizacji.

W projekcie planu ogólnego dla strefy 395SU przewidziano obecnie następujące parametry: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 2,8, maksymalną wysokość zabudowy 18 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy 70% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

Wnioskodawca wnosi o zmianę tych parametrów w następujący sposób:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 50 m;
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,00.

Hotel Gołębiewski jest obiektem o znaczeniu wykraczającym poza skalę lokalną. Pełni funkcję zaplecza noclegowego, konferencyjnego i rekreacyjnego dla miasta oraz regionu. Jego dalsza modernizacja i rozwój mogą wzmacniać pozycję Białegostoku jako ośrodka turystycznego, biznesowego i usługowego północno-wschodniej Polski. Parametry wskazane w projekcie planu ogólnego (w szczególności maksymalna wysokość zabudowy na poziomie 18 m) są jednak zbyt niskie, aby umożliwić racjonalne dostosowywanie w kolejnych latach obiektu tej klasy do współczesnych wymagań rynkowych.

2. Uzasadnienie wnioskowanych parametrów

Wnioskowane parametry zabudowy mają na celu dostosowanie projektu planu ogólnego do istniejącego stanu zagospodarowania nieruchomości oraz do realnych potrzeb modernizacyjnych Hotelu Gołębiewski.

a) Maksymalna wysokość zabudowy

W szczególności projektowany parametr maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 18 m nie odpowiada stanowi istniejącemu, ponieważ aktualna wysokość budynku hotelu wynosi ok. 35,07 m od poziomu terenu przy wejściu głównym oraz ok. 38,27 m od najniżej położonego wejścia do budynku, a wraz z urządzeniami dachowymi, kominami, masztami i neonem osiąga ok. 41,77 m.

Wnioskowana wysokość do 50 m ma zatem przede wszystkim **charakter porządkujący i zapewniający bezpieczny margines dla istniejącej oraz planowanej zabudowy**.

Parametr 50 m nie oznacza automatycznej realizacji zabudowy o takiej wysokości na całym terenie. Plan ogólny wyznacza jedynie ramy dla późniejszych rozstrzygnięć planistycznych, projektowych i administracyjnych. Wysokość 50 m powinna być rozumiana jako maksymalna dopuszczalna wartość umożliwiająca etapowe i jakościowe kształtowanie obiektu, z uwzględnieniem zarówno zasadniczej bryły budynku, jak i elementów technicznych, dachowych oraz identyfikacji wizualnej obiektu, w tym szyldu hotelu. Warto przy tym zauważyć, że budynek o wysokości 50 m mieści się w kategorii budynków wysokich, tj. powyżej 25 m do 55 m, a nie w kategorii budynków wysokościowych powyżej 55 m. Taki parametr jest więc możliwy do rozważenia w warunkach śródmiejskich.

b) Powierzchnia zabudowy

Wnioskowane zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 70% do 80% również znajduje uzasadnienie w istniejącym sposobie zagospodarowania terenu.

Obecna powierzchnia zabudowy wynosi ok. 7 650 m^2, co przy powierzchni terenu 13 074 m^2 daje ok. 58,5%. Parametr 80% zapewnia zatem umiarkowaną rezerwę inwestycyjną, niezbędną dla racjonalnej modernizacji i rozbudowy obiektu, a jednocześnie nie prowadzi do nadmiernego zwiększenia stopnia zabudowania nieruchomości.

c) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy

Uzasadnione jest również zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 2,8 do 3,0.

Istniejąca nadziemna intensywność zabudowy wynosi ok. 2,14, przy powierzchni terenu 13 074 m^2 oraz łącznej powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych ok. 27 880 m^2.

Wskaźnik 3,0 pozwoliłby na racjonalne zwiększenie powierzchni kondygnacji nadziemnych do ok. 39 220 m^2, a więc o ok. 11 340 m^2, co stworzy realną możliwość przebudowy, rozbudowy i dostosowania hotelu do współczesnych standardów usług hotelarskich, konferencyjnych i rekreacyjnych.

3. Zgodność ze Strategią Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku

Wnioskowana zmiana parametrów jest zgodna z kierunkami rozwoju wyrażonymi w Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku.

Strategia określa Białystok jako „miasto z przyszłością", bazujące na silnej gospodarce, zrównoważonym i inteligentnym rozwoju, atrakcyjnych miejscach pracy oraz harmonijnym rozwoju przestrzennym. W dokumencie wskazano również, że Białystok jest miastem zwartym, które powinno racjonalnie wykorzystywać przestrzeń, wdrażać jakościowe rozwiązania przestrzenne oraz utrzymywać dobry stan istniejącej substancji i wyposażenia miasta.

Rozwój istniejącego obiektu hotelowego w centrum miasta wpisuje się w ten kierunek. Umożliwia intensyfikację funkcji usługowej w miejscu już zurbanizowanym, dobrze skomunikowanym i wyposażonym w infrastrukturę. Jest to działanie korzystniejsze przestrzennie niż przenoszenie podobnych funkcji na obrzeża miasta, gdzie wymagałyby one nowych terenów, nowych sieci i nowej obsługi komunikacyjnej.

Strategia wskazuje także, że baza hotelowa Białegostoku w 2020 roku obejmowała 29 obiektów i 2.759 miejsc noclegowych, a turyści zagraniczni stanowili istotną część korzystających z noclegów. Wzmocnienie jednego z najważniejszych obiektów hotelowych miasta odpowiada więc kierunkowi rozwoju funkcji turystycznych, biznesowych i konferencyjnych Białegostoku.

W strategii podkreślono również potrzebę pozyskiwania inwestorów, wzmacniania atrakcyjności inwestycyjnej miasta, kreowania wizerunku Białegostoku jako miejsca nowoczesnych usług oraz wspierania inwestycji tworzących nowoczesne powierzchnie i miejsca pracy. Przebudowa i nadbudowa obiektu hotelowego odpowiada tym założeniom, ponieważ może generować nowe miejsca pracy, zwiększać wpływy podatkowe, wzmacniać ofertę konferencyjno-turystyczną oraz poprawiać standard przestrzeni usługowej w śródmieściu.

4. Porównanie z parametrami innych stref usługowych w projekcie planu ogólnego

Parametry przewidziane obecnie dla strefy 395SU są nieproporcjonalnie niskie w porównaniu z innymi strefami usługowymi wskazanymi w projekcie planu ogólnego.

Z projektu wynika, że w innych strefach usługowych dopuszczono znacznie większe wysokości zabudowy. Przykładowo:

1) 62SU przewiduje wysokość 42 m;
2) 456SU, 476SU przewidują wysokość 35 m;
3) 584SU przewiduje wysokość 33 m;
4) 382SU, 534SU, 537SU, 592SU przewidują wysokość 32 m;
5) 352SU, 477SU, 651SU, 659SU, 685SU przewidują wysokość 30 m;
6) 686SU przewiduje wysokość 29 m;

– a w wielu innych strefach usługowych dopuszczono wysokość 25 m.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego niniejszym wnioskiem (ok. 500 m) znajdują się strefa usługowa 456SU oraz 476SU, dla których w projekcie planu ogólnego przewidziano maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 35 m. Skoro zaledwie kilka metrów od strefy 395SU projekt planu ogólnego dopuszcza zabudowę usługową o niemal dwukrotnie większej wysokości niż 18 m przewidziane dla terenu Hotelu Gołębiewski, to utrzymanie tak niskiego parametru dla strefy 395SU byłoby niespójne z przyjętą w projekcie logiką kształtowania zabudowy usługowej w tej części miasta.

Na tym tle wysokość 18 m dla strefy 395SU nie odzwierciedla ani śródmiejskiego położenia terenu, ani istniejącej funkcji hotelowej, ani potencjału inwestycyjnego nieruchomości. Skoro w projekcie planu ogólnego dla licznych terenów usługowych przewidziano parametry 25 – 42 m, to dopuszczenie wyższego parametru dla istniejącego, znaczącego obiektu

hotelowego w śródmiejskiej strukturze miasta jest rozwiązaniem spójnym z logiką projektu planu.

Za przyjęciem wnioskowanych parametrów przemawia również lokalizacja Hotelu Gołębiewski w rejonie ulic Warszawskiej, Pałacowej i J.K. Branickiego, a więc w śródmiejskiej, intensywnie zagospodarowanej strukturze miasta. W najbliższym otoczeniu znajdują się już budynki wysokie, w tym budynek usługowy Urzędu Miejskiego przy ul. Słonimskiej, budynek usługowo-mieszkalny przy ul. Branickiego/Orzeszkowej oraz budynek usługowy Urzędu Skarbowego przy ul. Świętojańskiej. Potwierdza to, że większa skala zabudowy jest charakterystyczna dla tej części miasta i nie pozostaje w sprzeczności z jej funkcją ani sposobem zagospodarowania.

5. Podsumowanie

Uwzględnienie wniosku pozwoli na racjonalne dostosowanie planu ogólnego do realnych potrzeb rozwoju istniejącego obiektu hotelowego, bez zmiany podstawowej funkcji terenu. Wnioskowane parametry są uzasadnione śródmiejskim położeniem nieruchomości, usługowym przeznaczeniem terenu, znaczeniem Hotelu Gołębiewski dla miasta i regionu, kierunkami Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku oraz porównaniem z innymi strefami usługowymi przewidzianymi w projekcie planu ogólnego.

[redacted]