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

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[6)]

[redacted] działek nr 129/42 i 129/45, obręb 23-Zawady, zgłaszam uwagę do projektu Planu Ogólnego Gminy Miasto Białystok w zakresie ustaleń dotyczących maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy przewidzianych dla ww. działek.

Wnoszę o zmianę projektowanych ustaleń planu ogólnego dla działek nr 129/42 i 129/45, obręb 23-Zawady, poprzez:

1. podwyższenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z projektowanego wskaźnika 1,2 do wartości co najmniej 1,95, ewentualnie 2,0 jako wartości zaokrąglonej;
2. podwyższenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z projektowanych 40% do 65%, ewentualnie co najmniej do 60%.

Uzasadnienie

Działki nr 129/42 i 129/45, obręb 23-Zawady, mają łączną powierzchnię 5 350 m². Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości te są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczalną wysokością zabudowy do 12 m, do 3 kondygnacji naziemnych oraz z maksymalną powierzchnią zabudowy terenu wynoszącą 65%.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tworzy obecny stan planistyczny nieruchomości i określa jej realny potencjał inwestycyjny. Projekt planu ogólnego powinien uwzględniać ten stan, a ewentualne ograniczenia parametrów zabudowy powinny być racjonalnie uzasadnione konkretnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, środowiskowymi, infrastrukturalnymi lub społecznymi.

Przy powierzchni działek wynoszącej 5 350 m² oraz maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 65%, wynikającym z obowiązującego planu miejscowego, możliwa powierzchnia zabudowy wynosi:

5 350 m² × 0,65 = 3 477,5 m².

Przy dopuszczeniu 3 kondygnacji naziemnych potencjalna suma powierzchni kondygnacji nadziemnych wynosi:

3 477,5 m² × 3 = 10 432,5 m².

Odpowiada to maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:

10 432,5 m² / 5 350 m² = 1,95.

Tymczasem projektowany w planie ogólnym wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 pozwalałby na realizację jedynie:

5 350 m² × 1,2 = 6 420 m² powierzchni kondygnacji nadziemnych.

Oznacza to ograniczenie potencjalnej powierzchni kondygnacji nadziemnych o:

10 432,5 m² − 6 420 m² = 4 012,5 m²,

czyli o około 38,5% względem potencjału wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tak znaczące ograniczenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy jest nieproporcjonalne i nie znajduje uzasadnienia w dotychczasowym przeznaczeniu nieruchomości. Działki są już objęte obowiązującym aktem prawa miejscowego, który przewiduje dla nich zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o parametrach istotnie wyższych niż wynikające z projektu planu ogólnego.

Również projektowany maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 40% w sposób istotny ogranicza możliwość racjonalnego wykorzystania nieruchomości. Przy powierzchni działek 5 350 m² wskaźnik 40% pozwalałby na zabudowę jedynie:

5 350 m² × 0,40 = 2 140 m².

Tymczasem obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza:

5 350 m² × 0,65 = 3 477,5 m².

Oznacza to zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy o:

3 477,5 m² − 2 140 m² = 1 337,5 m²,

czyli również o około 38,5% względem obecnie obowiązującego potencjału planistycznego.

Wniosek o ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 65% odpowiada obowiązującemu miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego i zapewnia zachowanie ciągłości planistycznej. Ewentualnie wskaźnik na poziomie co najmniej 60% stanowiłby rozwiązanie kompromisowe, nadal niższe od obowiązującego obecnie maksimum 65%, ale ograniczające negatywne skutki projektowanego obniżenia parametru do 40%.

Podkreślam, że plan ogólny, jako akt prawa miejscowego, będzie uwzględniany przy sporządzaniu nowych

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy zmianach obowiązujących planów miejscowych. W konsekwencji przyjęcie w planie ogólnym zaniżonych parametrów zabudowy będzie miało bezpośredni wpływ na przyszłe możliwości inwestycyjne mojej nieruchomości.

W planowaniu przestrzennym organ powinien ważyć interes publiczny oraz interes prywatny właściciela nieruchomości, w tym interes zgłaszany w formie uwag do projektu aktu planowania przestrzennego. Organ powinien także uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz dotychczasowy sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu. W niniejszej sprawie projektowane parametry 1,2 dla maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz 40% dla maksymalnego udziału powierzchni zabudowy prowadzą do istotnego obniżenia wartości i potencjału inwestycyjnego nieruchomości, bez wykazania proporcjonalnego i konkretnego uzasadnienia.

W mojej ocenie tak daleko idące ograniczenie dotychczasowych możliwości zabudowy narusza zasadę proporcjonalnego wyważenia interesu publicznego i prywatnego oraz stanowi nadmierną ingerencję w wykonywanie prawa własności. Ograniczenie parametrów zabudowy powinno być oparte na konkretnych i wykazanych przesłankach, a nie prowadzić do arbitralnego obniżenia potencjału nieruchomości, która już obecnie jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Dodatkowo wskazuję, że przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnej całkowity potencjał powierzchni kondygnacji mógłby wynosić:

3 477,5 m² × 4 = 13 910 m²,

co odpowiada wskaźnikowi intensywności zabudowy:

13 910 m² / 5 350 m² = 2,6.

Powyższe wyliczenie pokazuje, że projektowany wskaźnik 1,2 jest szczególnie niski w relacji do całkowitego potencjału inwestycyjnego nieruchomości wynikającego z parametrów obowiązującego planu miejscowego. Z uwagi jednak na to, że plan ogólny posługuje się przede wszystkim maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy, jako podstawowy wniosek wskazuję wartość co najmniej 1,95, ewentualnie 2,0.

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i zmianę ustaleń projektu Planu Ogólnego Gminy Miasto Białystok dla działek nr 129/42 i 129/45, obręb 23-Zawady, poprzez ustalenie:

1. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie co najmniej 1,95, ewentualnie 2,0;
2. maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 65%, ewentualnie co najmniej 60%.

Wprowadzenie powyższych zmian pozwoli zachować zgodność projektowanych parametrów planu ogólnego z dotychczasowym przeznaczeniem i potencjałem nieruchomości wynikającym z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zapobiegnie nieuzasadnionemu i nieproporcjonalnemu ograniczeniu prawa własności.

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

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)]
.....

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.

Podpis: ..... Data: .....

[redacted]

[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 aktu planowania 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.