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)]

1. Imię i nazwisko lub nazwa: CONHOUSE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRS: 0001030164

Kraj: Polska Województwo: Podlaskie

Powiat: Białystok Gmina: Białystok

Ulica: Krakowska Nr domu: 4 Nr lokalu: U5

Miejscowość: Białystok Kod pocztowy: 15-875 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)]

(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)]

UWAGA nr 1:

wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla części nieruchomości oznaczonej w Załączniku nr 1 składającej się z działek o nr ew. 1725/1, 1725/2, 1726 obręb 0011 Śródmieście położonej przy ulicy Marii Curie-Skłodowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 4.5 i zachowanie pozostałych parametrów zgodnie z punktami 7.2 i 7.3.

UWAGA nr 2

wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla części nieruchomości oznaczonej w Załączniku nr 1 składającej się z działek o nr ew. 1725/1, 1725/2, 1726 obręb 0011 Śródmieście położonej przy ulicy Marii Curie-Skłodowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok): maksymalna wysokość zabudowy: 50 m i zachowanie pozostałych parametrów zgodnie z punktami 7.2 i 7.3.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan Ogólny miasta Białegostoku	206101_1.0011.1725/1 206101_1.0011.1725/2 206101_1.0011.1726	☐ tak ☒ nie	UWAGA nr 1: wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla części nieruchomości oznaczonej w Załączniku nr 1 składającej się z działek o nr ew. 1725/1, 1725/2, 1726 obręb 0011 Śródmieście położonej przy ulicy Marii Curie-Skłodowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 4.5 i zachowanie pozostałych parametrów zgodnie z punktami 7.2 i 7.3. UWAGA nr 2 wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla części nieruchomości oznaczonej w Załączniku nr 1 składającej się z działek o nr ew. 1725/1, 1725/2, 1726 obręb 0011 Śródmieście położonej przy ulicy Marii Curie-Skłodowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok): maksymalna wysokość zabudowy: 50 m i zachowanie pozostałych parametrów zgodnie z punktami 7.2 i 7.3.

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan Ogólny miasta Białegostoku	206101_1.0011.1725/1 206101_1.00	☐ tak ☒ nie	SU – strefa usługowa	**60%**	**50 m**	**10%**

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 [%]
		11.1725/2 206101_1.00 11.1726					

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)]
Załącznik nr 1.

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.

Podpisano przez/ Signed by:
Maciej
Swirydziuk
Data/ Date: 09.06.2026 14:30
mSzafir

Podpisy: …… …… Data: 09.06.2026r.

[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.

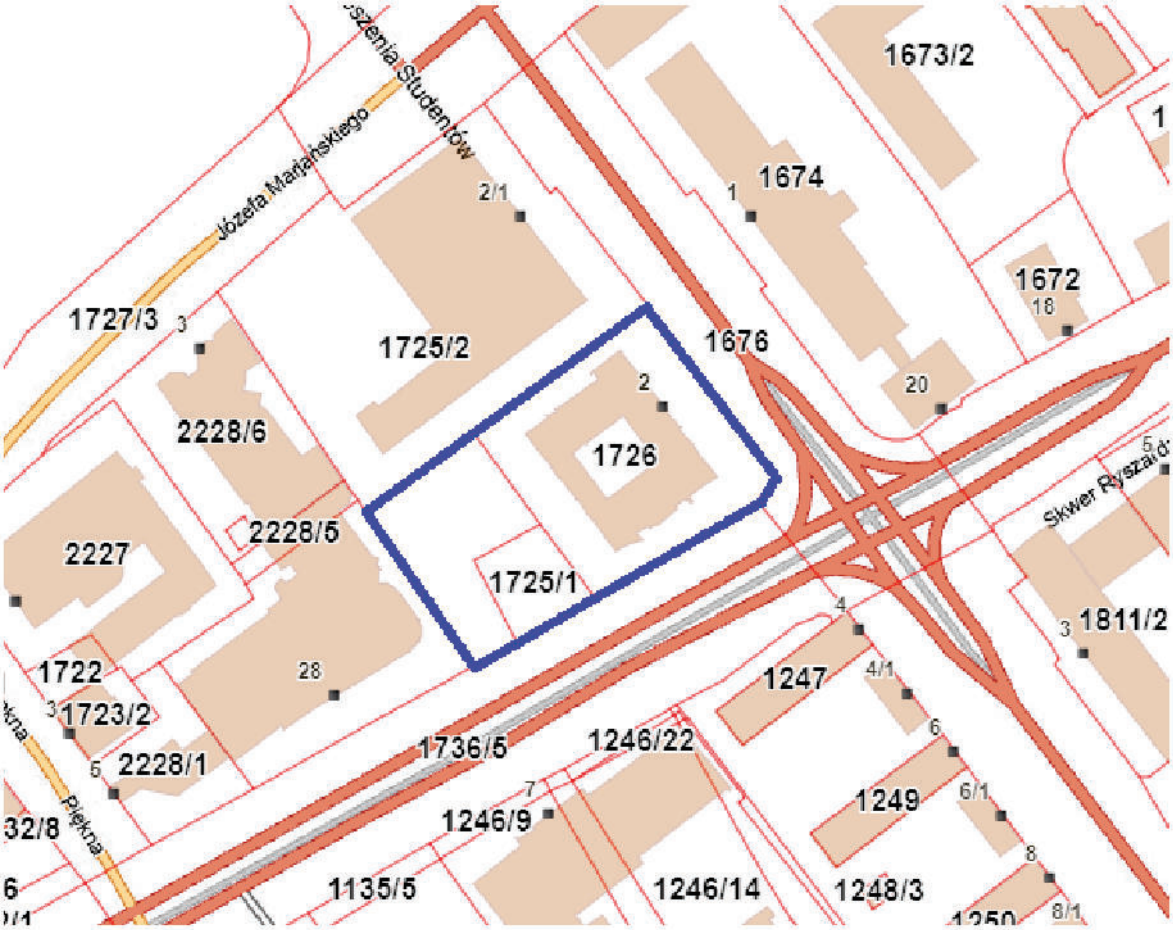
ZAŁĄCZNIK 1 DO UWAGI DO PROJEKTU AKTU – PLAN OGÓLNY MIASTA BIAŁYSTOK

UWAGA nr 1:

wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla części nieruchomości oznaczonej w Załączniku nr 1 składającej się z działek o nr ew. 1725/1, 1725/2, 1726 obręb 0011 Śródmieście położonej przy ulicy Marii Curie-Skłodowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 4.5 i zachowanie pozostałych parametrów zgodnie z punktami 7.2 i 7.3.

UWAGA nr 2

wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla części nieruchomości oznaczonej w Załączniku nr 1 składającej się z działek o nr ew. 1725/1, 1725/2, 1726 obręb 0011 Śródmieście położonej przy ulicy Marii Curie-Skłodowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok): maksymalna wysokość zabudowy: 50 m i zachowanie pozostałych parametrów zgodnie z punktami 7.2 i 7.3.



Przedmiotowa nieruchomość i jej sąsiedztwo - zagospodarowanie

Opracowano na podstawie: https://bialystok.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/

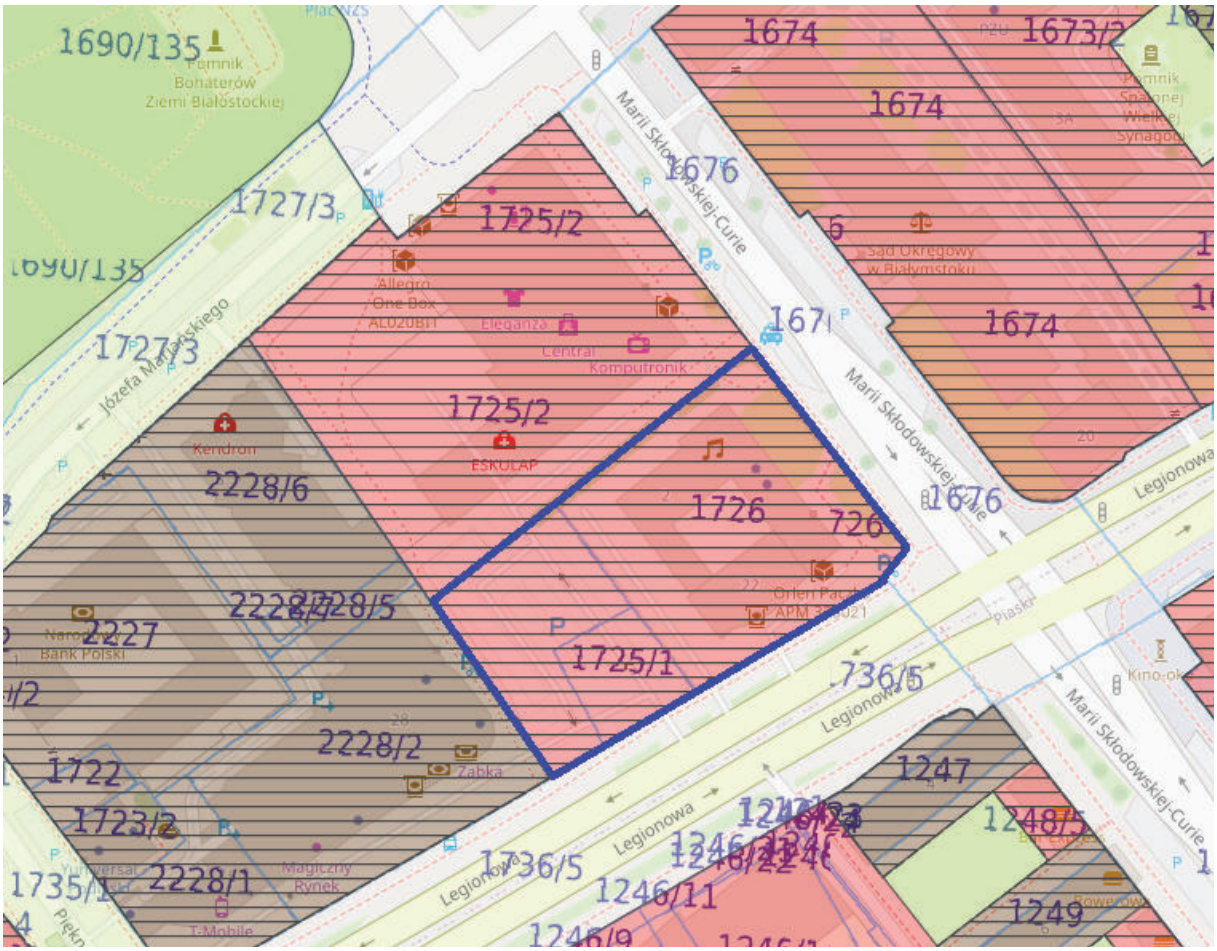
[redacted] Nieruchomość składa się z działek o nr ew. 1725/1, 1725/2, 1726 obręb 0011 Śródmieście i jest położona przy ulicy Marii Curie-Skłodowskiej, (województwo podlaskie, powiat Białystok, miasto Białystok).

Aktualny stan prawny nieruchomości: nieruchomość zlokalizowana jest na terenie, dla którego obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum (rejon ulic Kalinowskiego, Młynowej i Mazowieckiej) w Białymstoku.

Aktualny stan zagospodarowania działki: nieruchomość ma kształt wielokąta, od strony północno-wschodniej przylega do ul. Marii Skłodowskiej-Curie, od strony południowej przylega do ul. Legionowej. Obecnie działki o nr ew. 1726 i 1725/2 pozostają zabudowane, a działka o nr ew. 1725/1 pozostaje niezabudowana.

Analiza sąsiedztwa działki:

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej nieruchomości występuje intensywna zabudowa o charakterze usługowo-handlowym oraz mieszkaniowym. W otoczeniu znajdują się również budynki mieszkalne wielorodzinne tworzące rozbudowane osiedle, a także obiekty usługowe i zakłady prowadzące działalność gospodarczą. 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 w całości jest przypisana do strefy 423SU (strefa usługowa, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-423SU/20260309T115054) oraz do obszaru zabudowy śródmiejskiej 9OZS (identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-9OZS/20260309T115054)

UZASADNIENIE
wnioskowanych uwag

1. Zmiana maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy

Proponowane zwiększenie maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy do 4,5 jest uzasadnione lokalizacją nieruchomości w ścisłym centrum miasta, na obszarze o najwyższym stopniu urbanizacji, rozwiniętej infrastrukturze technicznej oraz bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej.

Przedmiotowy teren znajduje się w strefie centralnej, która pełni funkcje administracyjne, usługowe, handlowe, mieszkaniowe i reprezentacyjne. Charakter zabudowy występującej w bezpośrednim sąsiedztwie cechuje się wysoką koncentracją funkcji miejskich oraz znaczną intensywnością zagospodarowania, co uzasadnia przyjęcie parametrów umożliwiających bardziej efektywne wykorzystanie gruntu.

Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w obszarze o strategicznym i reprezentacyjnym znaczeniu dla rozwoju miasta, ograniczając jednocześnie presję inwestycyjną na tereny peryferyjne i niezurbanizowane. Rozwiązanie to wpisuje się w zasady zrównoważonego rozwoju oraz ideę miasta zwartego, zakładającą koncentrację nowych inwestycji w lokalizacjach posiadających dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej.

Ponadto wyższa intensywność zabudowy umożliwi realizację zabudowy wielofunkcyjnej odpowiadającej współczesnym potrzebom mieszkańców i użytkowników centrum miasta, przyczyniając się do zwiększenia atrakcyjności obszaru, poprawy efektywności ekonomicznej wykorzystania nieruchomości oraz wzmacniania funkcji centrotwórczych.

Wprowadzenie wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 4,5 nie będzie powodować istotnych negatywnych oddziaływań przestrzennych, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych dla terenu, w szczególności dotyczących wysokości zabudowy, linii zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagań komunikacyjnych. Parametr ten pozostaje adekwatny do charakteru centralnej części miasta oraz kierunków jego dalszego rozwoju.

2. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy

Proponowane zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 50 m jest uzasadnione położeniem terenu w reprezentacyjnej, centralnej części miasta, charakteryzującej się wysokim stopniem urbanizacji, koncentracją funkcji usługowych, administracyjnych i mieszkaniowych oraz bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną.

W bezpośrednim otoczeniu oraz w szerszym kontekście urbanistycznym występuje zabudowa o znacznych gabarytach i wysokościach, która współtworzy miejski krajobraz centrum. Dopuszczenie wysokości do 50 m stanowi naturalną kontynuację istniejącej struktury przestrzennej i pozwala na harmonijne wpisanie nowych obiektów w otaczającą tkankę miejską, bez naruszania podstawowych zasad ładu przestrzennego.

Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy umożliwi bardziej efektywne wykorzystanie terenów położonych w centrum miasta, gdzie dostępność infrastruktury technicznej i transportowej uzasadnia lokalizowanie inwestycji o większej skali. Rozwiązanie to sprzyja koncentracji funkcji miejskich w obszarach najlepiej przygotowanych do ich obsługi, ograniczając jednocześnie presję rozwojową na tereny zewnętrzne i niezurbanizowane.

Dopuszczenie wyższej zabudowy pozwoli również na kształtowanie atrakcyjnych dominant architektonicznych i urbanistycznych, podkreślających rangę oraz reprezentacyjny charakter tej części miasta. Wysokość do 50 m stwarza możliwość realizacji nowoczesnych, wielofunkcyjnych obiektów odpowiadających współczesnym potrzebom gospodarczym i społecznym, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiej jakości przestrzeni publicznych.

Przyjęcie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 50 m nie przesądza o realizacji obiektów o takich parametrach na całym obszarze, lecz tworzy elastyczne ramy planistyczne umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu w przyszłości. Ostateczna forma zabudowy będzie podlegała weryfikacji na etapie dalszych prac planistycznych np. w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Mając na uwadze przeznaczenie w projekcie planu ogólnego terenów sąsiednich wzdłuż ulicy Legionowej na tereny przypisane do strefy SW, które obecnie pełnią funkcę w głównej mierze usługowo – biurową, umożliwienie realizacji na przedmiotowej nieruchomości wyższej zabudowy objętej strefą SU z jednej strony wpłynie na wielkomiejski charakter miejsca a drugiej strony umożliwi utrzymania odpowiedniej ilości biur i usług w przypadku zmiany funkcji terenu sąsiedniego zgodnie z założeniami planu ogólnego.

W związku z powyższym zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 50 m należy uznać za uzasadnione zarówno z punktu widzenia polityki przestrzennej miasta, jak i charakteru oraz funkcji obszaru objętego opracowaniem.

Podpisano przez/ Signed by:
Maciej
Swirydziuk
Data/ Date: 09.06.2026 14:30
mSzafir