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: AXO Logistyka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, KRS: 0001235875

Kraj: Polska Województwo: Podlaskie

Powiat: łomżyński Gmina: Piątnica

Ulica: Długa Nr domu: 10 Nr lokalu: -

Miejscowość: Jeziorko Kod pocztowy: 18-421

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:

<u>wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości</u> składającej się z działek o nr ew. 1596/8, 1612/8, 1613/2, 1614, 1615, 1616/1, 1624/2, 1624/3, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630/1, 1637/7, 1637/12, 1638/6, 1639/2, 1640/5, 1640/6, 1641/2, 1642/3 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0006 Starosielce Płd.) znajdującej się na rogu ul. Wrocławskiej i ul. Ks. Jerzego Popiełuszki w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 705SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-705SW/20260309T115054): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2.9, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%, maksymalna wysokość zabudowy: 26 m.

Analizę stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja planowanej inwestycji doprowadzi do ukształtowania spójnego i jednorodnego sposobu zagospodarowania tego obszaru, przyczyniając się do zachowania oraz wzmocnienia ładu przestrzennego. Jednocześnie proponowana zmiana parametrów zabudowy umożliwi bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, dostosowane do istniejących uwarunkowań urbanistycznych i charakteru otaczającej zabudowy, co wpłynie korzystnie na harmonijny rozwój tej części obszaru.

UWAGA nr 2:

<u>wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości</u> składającej się z działek o nr ew. 1596/8, 1612/8, 1613/2, 1614, 1615, 1616/1, 1624/2, 1624/3, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630/1, 1637/7, 1637/12, 1638/6, 1639/2, 1640/5, 1640/6, 1641/2, 1642/3 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0006 Starosielce Płd.) znajdującej się na rogu ul. Wrocławskiej i ul. Ks. Jerzego Popiełuszki w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 705SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-705SW/20260309T115054): Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Analizę stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja planowanej inwestycji doprowadzi do ukształtowania spójnego i jednorodnego sposobu zagospodarowania tego obszaru, przyczyniając się do zachowania oraz wzmocnienia ładu przestrzennego. Jednocześnie proponowana zmiana parametrów zabudowy umożliwi bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, dostosowane do istniejących uwarunkowań urbanistycznych i charakteru otaczającej zabudowy, co wpłynie korzystnie na harmonijny rozwój tej części obszaru.

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_1.0006.1596/8 206101_1.0006.1612/8	☒ tak ☐ nie	UWAGA nr 1: wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 1596/8, 1612/8, 1613/2, 1614, 1615, 1616/1, 1624/2, 1624/3, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630/1, 1637/7, 1637/12, 1638/6, 1639/2, 1640/5, 1640/6,

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[j]	7.2.4. Treść[6]
		206101_1.0006.1613/2 206101_1.0006.1614 206101_1.0006.1615 206101_1.0006.1616/1 206101_1.0006.1624/2 206101_1.0006.1624/3 206101_1.0006.1625 206101_1.0006.1626 206101_1.0006.1627 206101_1.0006.1628 206101_1.0006.1629 206101_1.0006.1630/1 206101_1.0006.1637/7 206101_1.0006.1637/12 206101_1.0006.1638/6 206101_1.0006.1639/2 206101_1.0006.1640/5 206101_1.0006.1640/6 206101_1.0006.1641/2 206101_1.00		1641/2, 1642/3 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0006 Starosielce Płd.) znajdującej się na rogu ul. Wrocławskiej i ul. Ks. Jerzego Popiełuszki w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 705SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-705SW/20260309T115054): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2.9, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%, maksymalna wysokość zabudowy: 26 m. Analizę stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja planowanej inwestycji doprowadzi do ukształtowania spójnego i jednorodnego sposobu zagospodarowania tego obszaru, przyczyniając się do zachowania oraz wzmocnienia ładu przestrzennego. Jednocześnie proponowana zmiana parametrów zabudowy umożliwi bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, dostosowane do istniejących uwarunkowań urbanistycznych i charakteru otaczającej zabudowy, co wpłynie korzystnie na harmonijny rozwój tej części obszaru. UWAGA nr 2: wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 1596/8, 1612/8, 1613/2, 1614, 1615, 1616/1, 1624/2, 1624/3, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630/1, 1637/7, 1637/12, 1638/6, 1639/2, 1640/5, 1640/6, 1641/2, 1642/3 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0006 Starosielce Płd.) znajdującej się na rogu ul. Wrocławskiej i ul. Ks. Jerzego Popiełuszki w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 705SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-705SW/20260309T115054): Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%. Analizę stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja planowanej inwestycji doprowadzi do ukształtowania spójnego i jednorodnego sposobu zagospodarowania tego obszaru, przyczyniając się do zachowania oraz

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)	7.2.4. Treść[6)]
		06.1642/3		wzmocnienia ładu przestrzennego. Jednocześnie proponowana zmiana parametrów zabudowy umożliwi bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, dostosowane do istniejących uwarunkowań urbanistycznych i charakteru otaczającej zabudowy, co wpłynie korzystnie na harmonijny rozwój tej części obszaru.

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_1.0006.1596/8 206101_1.0006.1612/8 206101_1.0006.1613/2 206101_1.0006.1614 206101_1.0006.1615 206101_1.0006.1616/1 206101_1.0006.1624/2 206101_1.0006.1624/3 206101_1.0006.1625 206101_1.0006.1626 206101_1.00	☒ tak ☐ nie	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	**60%**	**26 m**	**20%**

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 [%]
		06.1627 206101_1.0006.1628 206101_1.0006.1629 206101_1.0006.1630/1 206101_1.0006.1637/7 206101_1.0006.1637/12 206101_1.0006.1638/6 206101_1.0006.1639/2 206101_1.0006.1640/5 206101_1.0006.1640/6 206101_1.0006.1641/2 206101_1.0006.1642/3					

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)]

1. Załącznik nr 1. – Uzasadnienie
2. Odpis KRS AXO Logistyka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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: .... Data: .....



[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:

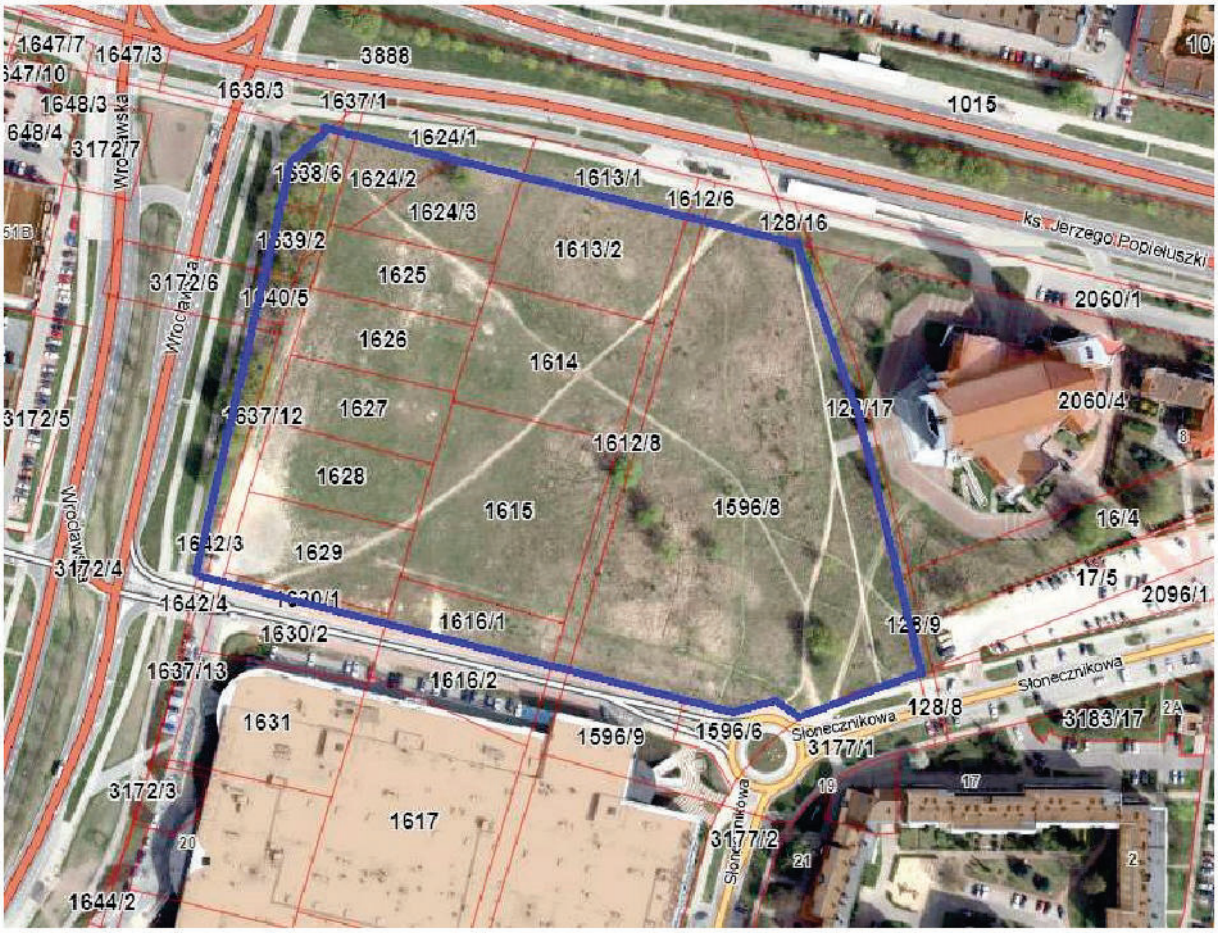
wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 1596/8, 1612/8, 1613/2, 1614, 1615, 1616/1, 1624/2, 1624/3, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630/1, 1637/7, 1637/12, 1638/6, 1639/2, 1640/5, 1640/6, 1641/2, 1642/3 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0006 Starosielce Płd.) znajdującej się na rogu ul. Wrocławskiej i ul. Ks. Jerzego Popiełuszki w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 705SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-705SW/20260309T115054): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2.9, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%, maksymalna wysokość zabudowy: 26 m.

Analizę stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja planowanej inwestycji doprowadzi do ukształtowania spójnego i jednorodnego sposobu zagospodarowania tego obszaru, przyczyniając się do zachowania oraz wzmocnienia ładu przestrzennego. Jednocześnie proponowana zmiana parametrów zabudowy umożliwi bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, dostosowane do istniejących uwarunkowań urbanistycznych i charakteru otaczającej zabudowy, co wpłynie korzystnie na harmonijny rozwój tej części obszaru.

UWAGA nr 2:

wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy dla nieruchomości składającej się z działek o nr ew. 1596/8, 1612/8, 1613/2, 1614, 1615, 1616/1, 1624/2, 1624/3, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630/1, 1637/7, 1637/12, 1638/6, 1639/2, 1640/5, 1640/6, 1641/2, 1642/3 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0006 Starosielce Płd.) znajdującej się na rogu ul. Wrocławskiej i ul. Ks. Jerzego Popiełuszki w Białymstoku, obecnie w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku przypisanej do strefy 705SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-705SW/20260309T115054): Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Analizę stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz proponowany sposób jego zagospodarowania przedstawiono w Załączniku nr 1 do niniejszego wniosku. Nieruchomość stanowić będzie obszar uzupełnienia i kontynuacji istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Realizacja planowanej inwestycji doprowadzi do ukształtowania spójnego i jednorodnego sposobu zagospodarowania tego obszaru, przyczyniając się do zachowania oraz wzmocnienia ładu przestrzennego. Jednocześnie proponowana zmiana parametrów zabudowy umożliwi bardziej racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, dostosowane do istniejących uwarunkowań urbanistycznych i charakteru otaczającej zabudowy, co wpłynie korzystnie na harmonijny rozwój tej części obszaru.



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 ew1596/8, 1612/8, 1613/2, 1614, 1615, 1616/1, 1624/2, 1624/3, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630/1, 1637/7, 1637/12, 1638/6, 1639/2, 1640/5, 1640/6, 1641/2, 1642/3 (woj. Podlaskie, miasto Białystok, obręb 0006 Starosielce Płd.) i znajduje się na rogu ul. Wrocławskiej i ul. Ks. Jerzego Popiełuszki w Białymstoku.

Aktualny stan prawny nieruchomości: nieruchomość zlokalizowana jest na terenie, dla którego obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Zielone Wzgórza w Białymstoku.

Aktualny stan zagospodarowania nieruchomości: nieruchomość ma kształt wielokąta, od strony północnej przylega do ul. Ks. Jerzego Popiełuszki, od strony zachodniej przylega do ul. Wrocławskiej. Obecnie nieruchomość pozostaje niezabudowana.

Analiza sąsiedztwa nieruchomości:

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej nieruchomości występuje intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowo-handlowa. Teren sąsiaduje poprzez układ drogowy z obszarami zagospodarowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, obiektami usługowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą. Od strony południowej nieruchomość graniczy z terenem zabudowanym obiektem handlowym Carrefour wraz z parkingami i zagospodarowaniem

towarzyszącym. Cały obszar posiada wyraźnie zurbanizowany charakter, cechujący się wysokim stopniem zagospodarowania oraz kontynuacją funkcji mieszkaniowych i usługowych. Proponowana inwestycja wpisuje się w istniejący sposób użytkowania terenów sąsiednich i stanowi naturalne uzupełnienie obecnej struktury urbanistycznej.



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. 1596/8, 1612/8, 1613/2, 1614, 1615, 1616/1, 1624/2, 1624/3, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630/1, 1637/7, 1637/12, 1638/6, 1639/2, 1640/5, 1640/6, 1641/2, 1642/3 jest przypisana w projekcie planu ogólnego miasta Białegostoku do strefy 705SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, identyfikator: PL.ZIPPZP.9484/206101-POG/1POG-705SW/20260309T115054) i do obszaru uzupełnienia zabudowy 54OUZ.

UZASADNIENIE
wnioskowanych uwag

Wskazuję, że inwestor wnosi o zmianę parametrów zabudowy w postaci:

1. **Zmiana maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 2.4 na 2.9**

Proponowana zmiana maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy wynika z potrzeby bardziej racjonalnego i efektywnego wykorzystania terenu zlokalizowanego w obszarze o wyraźnie zurbanizowanym charakterze, posiadającym rozwiniętą infrastrukturę techniczną, komunikacyjną oraz dostęp do usług i transportu publicznego. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w otoczeniu intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, co uzasadnia przyjęcie parametrów odpowiadających rzeczywistemu charakterowi tej części miasta i kierunkom jej dalszego rozwoju.

Zwiększenie intensywności zabudowy pozwoli na pełniejsze wykorzystanie potencjału nieruchomości bez konieczności rozszerzania terenów inwestycyjnych na obszary niezurbanizowane. Jednocześnie umożliwi realizację bardziej zwartej i uporządkowanej struktury urbanistycznej, wpisującej się w istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny otoczenia. Proponowana zmiana przyczyni się do kontynuacji miejskiego charakteru zabudowy oraz ograniczenia zjawiska nadmiernego rozpraszania inwestycji, co pozostaje zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz współczesnymi kierunkami planowania przestrzennego.

Wprowadzenie wyższej intensywności zabudowy umożliwi również właściwe ukształtowanie zabudowy w rejonie istotnego węzła komunikacyjnego i dużego skrzyżowania ulic, stanowiącego jeden z kluczowych punktów przestrzennych tej części miasta. Dzięki temu możliwe będzie stworzenie wyraźnego akcentu urbanistycznego w postaci dominanty przestrzennej, która uporządkuje kompozycję zabudowy oraz podkreśli znaczenie tego miejsca w strukturze miejskiej. Dominanta wysokościowa i funkcjonalna pozwoli na nadanie przestrzeni bardziej reprezentacyjnego charakteru oraz poprawi jej czytelność i identyfikowalność w krajobrazie miejskim.

Należy również podkreślić, że zwiększenie intensywności zabudowy nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny ani warunki zagospodarowania terenów sąsiednich. Wręcz przeciwnie — pozwoli na harmonijne uzupełnienie istniejącej i planowanej zabudowy wielorodzinnej oraz usługowej, tworząc spójną kompozycję urbanistyczną odpowiadającą skali i charakterowi otoczenia. Parametr intensywności na poziomie 2.9 pozostaje adekwatny dla terenów miejskich o wysokim stopniu urbanizacji i stanowi naturalną konsekwencję lokalizacji nieruchomości w obszarze o intensywnym sposobie zagospodarowania.

2. **Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 19 m na 26 m**

Wnioskowane zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 26 m ma na celu umożliwienie realizacji budynku o bardziej reprezentacyjnym i miejskim charakterze, stanowiącego dominantę przestrzenną w rejonie dużego skrzyżowania oraz istotnego punktu

urbanistycznego tej części miasta. Lokalizacja inwestycji w obrębie wyraźnie zurbanizowanego obszaru, charakteryzującego się intensywną zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz dużym natężeniem ruchu komunikacyjnego, uzasadnia zastosowanie wyższej zabudowy jako elementu porządkującego i akcentującego przestrzeń.

Wyższa zabudowa pozwoli na właściwe podkreślenie narożnego charakteru nieruchomości oraz stworzenie czytelnego elementu kompozycyjnego domykającego układ urbanistyczny w obrębie skrzyżowania. Realizacja dominanty wysokościowej umożliwi wykreowanie charakterystycznego punktu orientacyjnego w przestrzeni miejskiej, poprawiającego identyfikowalność i estetykę tego obszaru. Tego rodzaju rozwiązania są powszechnie stosowane w terenach miejskich o intensywnym charakterze zabudowy, szczególnie w miejscach o dużym znaczeniu komunikacyjnym i funkcjonalnym, gdzie wyższa zabudowa pełni rolę akcentu przestrzennego organizującego strukturę urbanistyczną.

Proponowana wysokość zabudowy pozostaje jednocześnie adekwatna do skali i charakteru istniejącego oraz planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich. W otoczeniu nieruchomości występuje zabudowa wielorodzinna oraz obiekty usługowe o miejskim charakterze, co uzasadnia możliwość realizacji budynku o zwiększonej wysokości bez naruszenia ładu przestrzennego czy proporcji zabudowy. Wręcz przeciwnie — wyższy obiekt może stanowić naturalne uzupełnienie i rozwinięcie istniejącej struktury urbanistycznej, odpowiadające randze i funkcji tego obszaru.

Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy umożliwi również bardziej efektywne wykorzystanie nieruchomości przy jednoczesnym ograniczeniu nadmiernego rozlewania zabudowy w poziomie. Pozwoli to na zachowanie bardziej uporządkowanego układu przestrzennego oraz stworzenie większej ilości przestrzeni przeznaczonej na komunikację, zieleń urządzoną i funkcje towarzyszące. Takie rozwiązanie wpisuje się w współczesne kierunki kształtowania zabudowy miejskiej, polegające na koncentracji funkcji i dogęszczaniu terenów już zurbanizowanych i dobrze obsłużonych infrastrukturalnie.

3. Zmiana maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 50% na 60%

Proponowane zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy wynika z potrzeby dostosowania parametrów urbanistycznych do rzeczywistego, intensywnie zurbanizowanego charakteru otoczenia oraz planowanego, wielofunkcyjnego sposobu zagospodarowania nieruchomości. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w obszarze o ukształtowanej strukturze miejskiej, w której dominują obiekty mieszkaniowe wielorodzinne oraz zabudowa usługowo-handlowa o wysokiej intensywności, co uzasadnia możliwość bardziej elastycznego kształtowania wskaźników zabudowy, w tym powierzchni zabudowy.

Zmiana ta umożliwi bardziej funkcjonalne, racjonalne i ekonomicznie uzasadnione zagospodarowanie nieruchomości, pozwalając na optymalne rozmieszczenie obiektów kubaturowych w sposób odpowiadający potrzebom projektowanej inwestycji oraz wymaganiom współczesnej urbanistyki. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy daje możliwość lepszego wykorzystania geometrycznych i funkcjonalnych cech nieruchomości, w szczególności w kontekście jej narożnego położenia oraz sąsiedztwa istotnego układu komunikacyjnego. Jednocześnie pozwala na bardziej czytelne ukształtowanie zabudowy w pierzei ulicznej oraz lepsze domknięcie przestrzeni urbanistycznej w rejonie skrzyżowania.

Wnioskowany parametr pozostaje właściwy dla terenów o miejskim, wielofunkcyjnym i intensywnym charakterze zagospodarowania. Umożliwia on realizację zwartej zabudowy wpisującej się w istniejący układ urbanistyczny, bez negatywnego wpływu na ład przestrzenny czy funkcjonowanie terenów sąsiednich. Wręcz przeciwnie — zwiększenie udziału powierzchni zabudowy sprzyja kształtowaniu bardziej spójnej i uporządkowanej struktury miejskiej, ograniczając przypadkowość zabudowy oraz poprawiając relacje pomiędzy obiektami a przestrzenią publiczną.

Jednocześnie zmiana ta pozwala na bardziej efektywne wykorzystanie terenów już przeznaczonych pod zabudowę, co pozostaje w pełnej zgodności z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz polityką ograniczania ekspansji zabudowy na tereny niezurbanizowane. Koncentracja zabudowy w obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną sprzyja racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią oraz zwiększa efektywność ekonomiczną inwestycji, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiej jakości środowiska miejskiego i funkcjonalności zagospodarowania.

4. Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 20%

Wnioskowane zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20% ma na celu umożliwienie bardziej racjonalnego i efektywnego zagospodarowania nieruchomości zlokalizowanej w obszarze o wysokim stopniu urbanizacji, intensywnym charakterze zabudowy oraz dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Przedmiotowy teren znajduje się w strukturze miejskiej o wyraźnie ukształtowanym charakterze, gdzie powierzchnie biologicznie czynne stanowią jedynie element uzupełniający dla zabudowy i infrastruktury towarzyszącej, a nie dominujący komponent zagospodarowania przestrzeni.

Zgodnie z treścią § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r., w przypadku gdy obszar jest objęty obowiązującym planem miejscowym, dopuszcza się ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższego niż wynikający z załącznika, przy czym nie może on być niższy niż najwyższa wartość wskaźnika określona w obowiązujących planach miejscowych obejmujących obszar strefy. Oznacza to możliwość kształtowania tego parametru w sposób dostosowany do rzeczywistego, urbanistycznego charakteru terenu.

Jednocześnie należy wskazać, iż obowiązujące ustalenia planistyczne (MPZP) dla tego obszaru nie określają minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, innymi słowy współczynnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowej nieruchomości wynosi 0%, co oznacza brak sztywnych ograniczeń w tym zakresie oraz pozostawia organowi możliwość elastycznego kształtowania parametrów zabudowy w zależności od specyfiki inwestycji oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych. W związku z powyższym proponowany parametr stanowi rozwiązanie mieszczące się w standardach współczesnego planowania przestrzennego dla obszarów miejskich o wysokiej intensywności zabudowy.

Zmniejszenie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20% pozwoli na bardziej optymalne wykorzystanie dostępnej powierzchni nieruchomości, w szczególności w kontekście konieczności zapewnienia odpowiednich parametrów zabudowy wynikających z planowanej intensywności oraz wysokości obiektów. Jednocześnie nie oznacza to rezygnacji z kształtowania terenów zielonych, lecz umożliwia ich bardziej świadome i funkcjonalne

zaprojektowanie w formie zieleni urządzonej, zieleni towarzyszącej zabudowie, zielonych dachów, tarasów oraz elementów retencji wód opadowych, co pozwala na zachowanie odpowiedniej jakości środowiska miejskiego.

Proponowany poziom 20% pozostaje wartością typową dla terenów miejskich o zwartej, intensywnej strukturze zabudowy, w których priorytetem jest efektywne wykorzystanie gruntów inwestycyjnych przy jednoczesnym zapewnieniu minimalnych standardów ekologicznych i krajobrazowych. Tak określony wskaźnik stanowi kompromis pomiędzy potrzebą racjonalnego zagospodarowania nieruchomości a wymogami kształtowania środowiska miejskiego, zapewniając właściwą równowagę pomiędzy funkcją inwestycyjną a środowiskową.

