



„DROGOWSKAZ” s.c. M. Gwiazdowski, A. Sosnowski  
ul. Elewatorska 13/22, 15-620 Białystok, Tel./fax (085) 652 06 80  
email: drogowskaz-sc@o2.pl  
NIP 542-302-12-36, Regon 200131486

**OBIEKT:** Budowa dwóch parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych na 17 miejsc postojowych wraz z budową doziemnej instalacji oświetleniowej nN zlokalizowanych na części działek o nr ewid.: 1867/35, 1867/25, 1867/30 przy ul. Swobodnej w Białymstoku.

Inwestycja zlokalizowana na działkach o nr ewid.:  
1867/35, 1867/25, 1867/30  
obręb ewidencyjny 02 Wysoki Stoczek  
jednostka ewidencyjna Białystok

**KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**XXII, XXV**

**INWESTOR:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bacieczki”  
ul. Swobodna 25  
15-756 Białystok

**STADIUM:**

**ZAŁĄCZNIKI**



Prezydent Miasta Białegostoku  
15-950 Białystok, ul. Słonimska 1

Białystok, 13 maja 2025 r.

URB-VIII.6730.56.2025

## DECYZJA NR 69/2025 o warunkach zabudowy

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"Bacieczki"

Wpłynęło dnia 15.05.2025  
L. dz. 898... podpis... [podpis]

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 52 ust. 1, art. 54, art. 56 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.02.2025 r. (uzupełnionego w dniu 20.03.2025 r.), który złożyła Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bacieczki”, ul. Swobodna 25, 15-756 Białystok w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy inwestycji polegającej na budowie 2 parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych (łącznie 17 miejsc postojowych) wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na części działek nr ew. gr. 1742, 1867/35, 1867/25, 1867/30, 1867/34 (obręb 2) położonych przy ul. Swobodnej w Białymstoku wraz z projektowanym zjazdem w pasie drogowym ul. Swobodnej (część dz. nr ew. gr. 1742),

### u s t a l a m warunki zabudowy

inwestycji polegającej na budowie 2 parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych (łącznie 17 miejsc postojowych) wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na części działek nr ew. gr. 1742, 1867/35, 1867/25, 1867/30, 1867/34 (obręb 2) położonych przy ul. Swobodnej w Białymstoku wraz z projektowanym zjazdem w pasie drogowym ul. Swobodnej (część dz. nr ew. gr. 1742).

#### 1. Rodzaj zabudowy:

- budowa parkingów wraz z infrastrukturą techniczną.

#### 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:

a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- linia zabudowy – nie ustalono,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalna nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustalono,
- gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy:
  - szerokość elewacji frontowej, wysokość, geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – nie ustalono,
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie ustalono.

b) projekt budowlany zamierzenia inwestycyjnego wykonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 ze zm.),

c) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.),

d) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.), ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń art. 234.

#### 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony

Potwierdzam zgodność oryginałem  
mgr inż. Andrzej Sosnowski



środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.).

- Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – nie ustala się, teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1292) oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

#### 4. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- Obsługa komunikacyjna: istniejąca z publicznej drogi gminnej – ul. Swobodnej (dz. nr ew. gr. 1742) przez wewnętrzne dojazdowe drogi osiedlowe lub/i ul. Szeroką (m.in. dz. nr ew. gr. 1867/26, 1867/34, 1113) lub/i projektowana z ul. Swobodnej, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

#### 5. Ustalenia w zakresie obsługi w urządzeniu infrastruktury technicznej:

- Zapotrzebowanie w zakresie mediów infrastruktury technicznej - z istniejących sieci oraz istniejących przyłączy, instalacji i urządzeń na działkach i/lub w budynkach.
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – należy zagospodarować we własnym zakresie, na własnym terenie.

#### 6. Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie Prawo Budowlane z dnia 07 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418), w szczególności art. 5 ust 1. W przypadku kolizji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącą na wnioskowanym lub sąsiednim terenie infrastrukturą techniczną, lokalizację, sposób realizacji inwestycji oraz zabezpieczenia sieci i przyłączy należy uzgodnić u odpowiednich gestorów, właścicieli poszczególnych sieci lub we właściwych jednostkach organizacyjnych.

#### 7. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- Nie dotyczy omawianej inwestycji.

#### 8. Linie rozgraniczające terenu inwestycji: oznaczono linią ciągłą koloru czerwonego i literami A - K na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500,

#### Załączniki:

- Załącznik nr 1 – część graficzna decyzji - kopia mapy zasadniczej w skali 1:500;
- Załącznik nr 2 – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru analizowanego: część tekstowa analizy oraz część graficzna wykonana na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 - wydano wnioskodawcy i pozostaje w aktach sprawy.

### UZASADNIENIE

Treść decyzji sformułowano w oparciu o wniosek przedłożony przez inwestora.

Teren wnioskowany znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zatem zagospodarowanie przedmiotowego terenu w sposób wskazany we wniosku ustalane jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy wydanej w oparciu o art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). W takiej sytuacji podstawowym warunkiem, który musi być spełniony, aby organ mógł ustalić warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, jest konieczność łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust.1 pkt 1 - 6 ww. ustawy z uwzględnieniem wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), zwanym dalej „rozporządzeniem”.

W odniesieniu do niniejszej sprawy należy stwierdzić, że dokonana na podstawie art. 61 ust. 5a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy wykazała, że nie ma przeciwwskazań do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Obszar analizowany wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000,

Potwierdzam zgodność z oryginałem  
mgr inż. Adam Sosnowski





4

stanowiącej część graficzną wyników sporządzonej analizy i jego granice oznaczono linią przerywaną koloru czerwonego, kierując się wytycznymi określonymi w art. 61 ust 5a ww. ustawy w odległości nie mniejszej, niż trzykrotna szerokość frontu terenu wnioskowanego, jednak nie mniejszej niż 50,0m. Jako front terenu przyjęto szerokość omawianej nieruchomości wzdłuż jej południowo - wschodniej granicy, oznaczonej literami A-B, od strony której odbywa się obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu (tj. główny wjazd na teren inwestycji) z ul. Swobodnej. Szerokość tego frontu wynosi ok. 33,0m, granice obszaru analizowanego wyznaczono więc w odległości min. 99,0 m od granic przedmiotowego terenu.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w minimalnych granicach wymaganych ww. ustawą i wskazanych powyżej wyraziło pełny obraz zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Z tego też powodu nie istniała potrzeba wyznaczenia obszaru analizowanego w celu przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których stanowi art. 61 ust. 1, pkt 1 - 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w większym rozmiarze niż minimalny, określony w art. 61 ust. 5a ww. ustawy.

Ustalono, że na tym obszarze występują liczne parkingi towarzyszące zabudowie kubaturowej. Wnioskowane przedsięwzięcie polega na budowie dwóch parkingów dla samochodów osobowych i związanej z nimi infrastruktury. Skoro w analizowanym obszarze zlokalizowane są parkingi, tym samym przedmiotowa inwestycja będzie kontynuacją istniejącej na obszarze poddanym analizie funkcji towarzyszącej istniejącej tu zabudowie i uzupełnieniem zagospodarowania terenu oraz sposobu jego wykorzystania. Inwestycja nie wprowadza utrudnień w sposobie korzystania z terenów przyległych.

Odstąpiono od ustalania parametrów, gabarytów i cech ze względu na rodzaj, zakres i charakter wnioskowanej inwestycji, wymienione w pkt 2 niniejszej decyzji wskaźniki nie odnoszą się do wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

O wszczęciu przedmiotowego postępowania tut. organ powiadomił strony (po uzupełnieniu wniosku) zawiadomieniem z dnia 26.03.2025 r. działając zgodnie z art. 61 § 4 ww. ustawy k.p.a.

W piśmie z dnia 10.04.2025 r. Zarząd Dróg Miejskich Urzędu Miejskiego w Białymstoku z siedzibą przy ul. Składowej 11 poinformował, że przedstawiony na załączniku graficznym zjazd jest zlokalizowany na istniejącym słupie oświetlenia ulicznego. Słupy oświetlenia ulicznego zostały zaprojektowane i wybudowane w symetrycznych odstępach co pozwala na zachowanie równomierności natężenia oświetlenia na ulicy i chodniku. W przedmiotowym przypadku istnieje możliwość lokalizacji zjazdu na dz. nr ew. gr. 1867/35 obręb 02 Wysoki Stoczek – w innej lokalizacji, która nie będzie powodować kolizji ze słupem oświetlenia ulicznego.

W dniu 26.03.2025 r. zgodnie z dyspozycją art. 53 ust. 4 pkt 2a) i art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tut. organ przesłał w celu uzgodnienia projekt decyzji o warunkach zabudowy do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku. Projekt przedmiotowej decyzji został doręczony w dniu 26.03.2025 r. Na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienie o uzgodnienie – uważa się za dokonane.

Organ na podstawie art. 10 § 1 ww. ustawy k.p.a przed wydaniem decyzji kończącej postępowanie administracyjne w I instancji, zawiadomieniem z dnia 11.04.2025 r. powiadomił strony postępowania o zebraniu pełnego materiału dowodowego w ww. sprawie umożliwiając stronom postępowania zapoznanie się ze zgromadzonym materiałem. Po tym terminie żadna ze stron nie wniosła na piśmie uwag ani zastrzeżeń dotyczących zamierzenia inwestycyjnego.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania wnioskowanego i przyległego terenu (w formie graficznej i opisowej) organ ustalił, że:

- Z dokonanej analizy obszaru wynika, że na tym terenie znajdują się nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i jednorodzinnymi w formie wolno stojącej i szeregowej wraz z budynkami towarzyszącymi: gospodarczo – garażowymi i innymi obiektami niemieszkalnymi. Istnieją tu obiekty o funkcji handlowo – usługowej i usługowej. W obszarze analizowanym występują liczne parkingi towarzyszące ww. zabudowie.
- Wnioskowana nieruchomość posiada dostęp do publicznej drogi gminnej – ul. Swobodnej (dz. nr ew. gr. 1742) przez wewnętrzne dojazdowe drogi osiedlowe lub/i ul. Szeroką (m.in. dz. nr ew. gr. 1867/26, 1867/34, 1113).





- Istnieje możliwość zapewnienia wystarczającej dla planowanego zamierzenia infrastruktury technicznej.
- Teren, wskazany przez inwestora pod inwestycję stanowi - zgodnie z § 9, ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 219) oraz zgodnie z wypisem z rejestru gruntów – grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny mieszkaniowe o symbolu B, tereny komunikacyjne - drogi o symbolu dr.
- Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- Wnioskowany teren nie znajduje się na obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

## POUCZENIE

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich - art. 63 ust. 2 ww. ustawy.
2. Organ stwierdzi wygaśnięcie decyzji (art. 65 ust.1), jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
  - inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
3. Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku z siedzibą przy ul. A. Mickiewicza 3 za pośrednictwem Prezydenta Miasta Białegostoku w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
4. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezydenta Miasta Białegostoku. Z dniem doręczenia tutaj organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
5. W przypadku niewydania przez Prezydenta Miasta Białegostoku decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, Wojewoda Podlaski, jako organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.
6. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpatrzenia.
7. Do terminu wydania decyzji nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Maciej Lewko

Kierownik

Referatu Zagospodarowania  
Przestrzennego

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bacieczki”, ul. Swobodna 25, 15-756 Białystok
2. P. Raczkowska-Dziurgot Agnieszka Barbara
3. P. Tolczyk Jan i Tolczyk Janina
4. Gmina Białystok – Zarząd Dróg Miejskich wm.

a/a.

Osoba prowadząca: Paweł Szymczewski, tel. 85 8696630, email: pszymczewski@um.bialystok.pl, pok. 207, ul. Dr I. Białówny 11

Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 60 ust. 4  
Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracował:

UPRAWNIONY ARCHITEKT  
Nr ewid. Bł.-Pb. KK/109/2008

Dokonano opłaty skarbowej zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.)



Białystok, 26 marca 2025 r.

URB-VIII.6730.56.2025

## **ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

w sprawie warunków i wymagań do decyzji o ustalenie warunków zabudowy inwestycji polegającej na budowie 2 parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych (łącznie 17 miejsc postojowych) wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na części działek nr ew. gr. 1742, 1867/35, 1867/25, 1867/30, 1867/34 (obręb 2) położonych przy ul. Swobodnej w Białymstoku wraz z projektowanym zjazdem w pasie drogowym ul. Swobodnej (część dz. nr ew. gr. 1742) sporządzona wg art. 61 ust. 5a i w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1, pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.).

**1. Obszar analizowany** wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną wyników sporządzonej analizy i jego granice oznaczono linią przerywaną koloru czerwonego, kierując się wytycznymi określonymi w art. 61 ust 5a ww. ustawy w odległości nie mniejszej, niż trzykrotna szerokość frontu terenu wnioskowanego, jednak nie mniejszej niż 50,0m. Jako front terenu przyjęto szerokość omawianej nieruchomości wzdłuż jej południowo - wschodniej granicy, oznaczonej literami A-B, od strony której odbywa się obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu (tj. główny wjazd na teren inwestycji) z ul. Swobodnej. Szerokość tego frontu wynosi ok. 33,0m, granice obszaru analizowanego wyznaczono więc w odległości min. 99,0 m od granic przedmiotowego terenu.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w minimalnych granicach wymaganych ww. ustawą i wskazanych powyżej wyraża pełny obraz zabudowy na sąsiednich działkach w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Z tego też powodu nie istnieje potrzeba wyznaczenia obszaru analizowanego w celu przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których stanowi art. 61 ust. 1, pkt 1 - 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w większym rozmiarze niż minimalny, określony w art. 61 ust. 5a ww. ustawy.

### **2. Funkcja zabudowy istniejącej:**

Z dokonanej analizy obszaru wynika, że na tym terenie znajdują się nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i jednorodzinnymi w formie wolno stojącej i szeregowej wraz z budynkami towarzyszącymi: gospodarczo – garażowymi i innymi obiektami niemieszkalnymi. Istnieją tu obiekty o funkcji handlowo – usługowej i usługowej. W obszarze analizowanym występują liczne parkingi towarzyszące ww. zabudowie.

### **3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

Zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), dalej „rozporządzenie”, dla omawianej inwestycji należy określić:

- 1) linię zabudowy;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy;
- 4) szerokość elewacji frontowej;
- 5) wysokość zabudowy;
- 6) geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych);
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Potwierdzam zgodność z oryginałem:  
mgr inż. Adam Sosnowski



7

Odstąpiono od analizy ww. parametrów, cech i wskaźników zabudowy występujących na terenie analizowanym z uwagi na specyfikę, zakres i charakter inwestycji, m.in. budowa parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych – ww. parametry, gabaryty, cechy zewnętrzne zabudowy sąsiedniej nie odnoszą się do wnioskowanej inwestycji.

## **WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA WW. OBSZARZE**

**I. Sąsiedztwo** – działki sąsiednie, położone w granicach analizowanego terenu są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie:

kontynuacji funkcji – opierając się na ocenie faktycznego zagospodarowania wnioskowanego i pobliskiego terenu, jego analizie urbanistycznej i architektonicznej z zabudową istniejącą ustalono, że na tym obszarze występują liczne parkingi towarzyszące zabudowie kubaturowej. Wnioskowane przedsięwzięcie polega na budowie dwóch parkingów dla samochodów osobowych i związanej z nimi infrastruktury. Skoro w analizowanym obszarze zlokalizowane są parkingi, tym samym przedmiotowa inwestycja będzie kontynuacją istniejącej na obszarze poddanym analizie funkcji towarzyszącej istniejącej tu zabudowie i uzupełnieniem zagospodarowania terenu oraz sposobu jego wykorzystania. Inwestycja nie wprowadza utrudnień w sposobie korzystania z terenów przyległych.

**II. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

Należy odstąpić od ustalania parametrów i cech wymienionych w pkt 3 niniejszej analizy ze względu na rodzaj, zakres i charakter wnioskowanej inwestycji (ww. wielkości i cechy nie dotyczą przedmiotowej inwestycji).

**III. Dostępność do drogi publicznej:** wnioskowany teren posiada dostęp do publicznej drogi gminnej – ul. Swobodnej (dz. nr ew. gr. 1742) przez wewnętrzne dojazdowe drogi osiedlowe lub/i ul. Szeroką (m.in. dz. nr ew. gr. 1867/26, 1867/34, 1113).

**IV. Uzbrojenie nieruchomości** - istniejące lub/i projektowane uzbrojenie w zakresie infrastruktury technicznej jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

- Zapotrzebowanie w zakresie mediów infrastruktury technicznej - z istniejących sieci oraz istniejących przyłączy, instalacji i urządzeń na działkach i/lub w budynkach.
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – należy zagospodarować we własnym zakresie, na własnym terenie.

**V. Użytkowanie gruntów** - zgodnie z § 9, ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 219) oraz z wypisem z rejestru gruntów, przedmiotową nieruchomość stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny mieszkaniowe o symbolu B, tereny komunikacyjne - drogi o symbolu dr.

**VI. Zgodność z przepisami odrębnymi** - zamierzenie inwestycyjne objęte wnioskiem inwestora jest kontynuacją istniejącego już sposobu zagospodarowania działek w obrębie analizowanego terenu i może być realizowane pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

**VII. Zamierzenie budowlane** nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- „a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;

Poczwierdzenie zgodności z oryginałem  
mgr inż. Adam Sosnowski





c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu."

Zgodnie z § 11 ww. rozporządzenia analiza wraz z częścią tekstową i graficzną stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

Przygotował: Paweł Szymczewski  
Pok. 207, tel. 85 869 66 30, ul. Dr I. Białówny 11

Opracował:

mgr inż. arch. *[signature]* Winław

UPRAWNIONY ARCHITEKT  
Nr ewid. Biał. 00KK/109/2008

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU  
Departament Urbanistyki (1)  
załącznik Nr ..... 2 .....  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr ..... 60/2025 .....  
z dnia ..... 13.05.2025 .....  
Znak Sprawy URB-VII.5339.56.2025

z up. PREZYDENTA MIASTA

*[signature]*  
Maciej Lewko  
Kierownik  
Referatu Zagospodarowania  
Przestrzennego

Potwierdzam zgodność z oryginałem

mgr inż. Adam Sosnowski





mgr inż. arch. J. Winiński

UPRAWNIENIA ARCHITEKTA  
Nr ewid. Bl. P. 3834/109/2008

### Kopia mapy zasadniczej

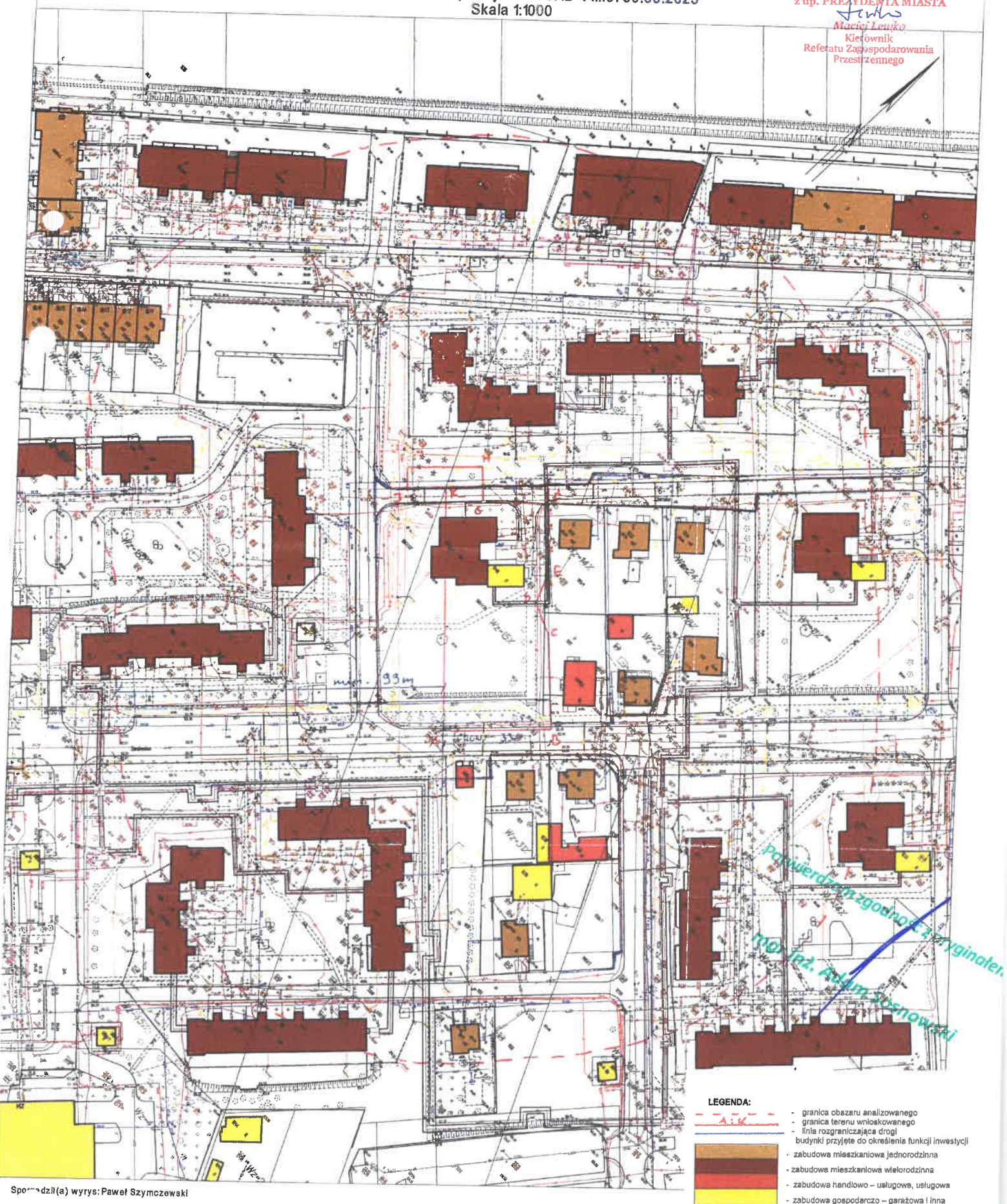
Wydruk z bazy danych obiektów topograficznych stanowiącej państwowy  
zasób geodezyjny i kartograficzny - kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000  
sporządzona w celu wykonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu  
do decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o  
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  
Załącznik Nr 2 do sprawy znak: URB-VIII.6730.56.2025  
Skala 1:1000

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMOSTOKU  
Departament Urbanistyki  
załącznik Nr 2  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr 69/2025  
z dnia 13.05.2025 r.  
sprawy URB-VIII.6730.56.2025

z up. PREZYDENTA MIASTA

Maciej Leuko

Kierownik  
Referatu Zagospodarowania  
Przestrzennego



#### LEGENDA:

- granica obszaru analizowanego
- granica terenu wniósłowanego
- linia rozgraniczająca drogi
- budynki przyjęte do określenia funkcji inwestycji
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa handlowo - usługowa, usługowa
- zabudowa gospodarczo - garażowa i inna





Białystok, 18 marca 2025 r.

DGK-III.7021.1.70.2025.WŁ

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Bacieczki”  
ul. Swobodna 25  
15-756 Białystok

**Dotyczy: warunków na odprowadzenie wód opadowych z terenu inwestycji pod nazwą „Budowa dwóch parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych na 17 miejsc postojowych (14+3) wraz z zagospodarowaniem terenu oraz budową i przebudową towarzyszącej infrastruktury technicznej zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 1742, 1867/35, 1867/25 i 1867/30 (obręb 2) przy ul. Swobodnej / Szerokiej w Białymstoku”.**

Odpowiadając na wniosek z dnia 18 lutego 2025 r. Departament Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Białymstoku informuje jn.:

Z uwagi na ograniczone możliwości przejęcia wód opadowych przez miejską sieć kanalizacji deszczowej i odbiorniki naturalne, wody opadowe z terenu inwestycji pod nazwą „Budowa dwóch parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych na 17 miejsc postojowych (14+3) wraz z zagospodarowaniem terenu oraz budową i przebudową towarzyszącej infrastruktury technicznej zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 1742, 1867/35, 1867/25 i 1867/30 (obręb 2) przy ul. Swobodnej / Szerokiej w Białymstoku” Inwestor winien zagospodarować we własnym zakresie.

Wskazane, by wody te były wykorzystywane: do celów gospodarczych, zagospodarowywane w postaci przepuszczalnych powierzchni, przeznaczone na wsiąkanie, itp.

Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

**Projekt budowlany nie wymaga uzgodnienia w tut. Departamencie.**

z up. PREZYDENTA MIASTA

Ewa Kulokowska  
Departament Gospodarki Komunalnej  
i Ochrony Środowiska

Potwierdzam zgodność z oryginałem

mgr inż. Adam Sosnowski

Sprawę prowadzi: Wojciech Łuksza, tel. 85 879 7203

## Informacja

Realizując rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (tzw. „RODO”) uprzejmie informuje się, iż:

- 1) Administratorem danych jest Prezydent Miasta Białegostoku, Urząd Miejski w Białymstoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok.
- 2) Kontakt do Inspektora Ochrony Danych: Urząd Miejski w Białymstoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, e-mail: bbi@um.bialystok.pl tel. 85 879 79 79.
- 3) Dane są zbierane w celu wydania warunków na odprowadzanie wód opadowych na podstawie następujących przepisów:
  - Prawo wodne z 20 lipca 2017 r.
  - Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r.
  - Kodeks postępowania administracyjnego z 14 czerwca 1960 r.
- 4) Dane nie będą udostępniane podmiotom innym, niż upoważnionym na podstawie przepisów prawa.
- 5) Pozyskane dane będą przechowywane przez okres 5 lat.
- 6) Przysługuje Pani/Panu prawo do żądania od administratora dostępu do własnych danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania.
- 7) Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Urząd Ochrony Danych Osobowych.
- 8) Podanie dodatkowej danej zawartej w formularzu dotyczącej numeru telefonu, jest dobrowolne i ma na celu usprawnienie procesu obsługi interesanta.
- 9) Dane osobowe nie będą wykorzystywane do profilowania ani innych podobnych metod zautomatyzowanego przetwarzania danych osobowych.



M

# INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

zgodnie z

**ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INFRASTRUKTURY**

z dnia 23 czerwca 2003 r.

**w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz  
planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia  
(Dz. U. Nr 120, poz. 1126)**

## BRANŻA DROGOWA

### Nazwa i adres obiektu:

*Budowa dwóch parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych  
na 17 miejsc postojowych wraz z budową doziemnej instalacji  
oświetleniowej nN zlokalizowanych na części działek o nr ewid.: 1867/35,  
1867/25, 1867/30 przy ul. Swobodnej w Białymstoku.*

### Nazwa inwestora oraz jego adres:

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bacieczki”  
ul. Swobodna 25  
15-756 Białystok*

### Autor opracowania:

*mgr inż. Adam Sosnowski  
upr. proj. Bł 45/02*



## CZĘŚĆ OPISOWA

### **1. ZAKRES ROBÓT DLA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO ORAZ KOLEJNOŚĆ REALIZACJI POSZCZEGÓLNYCH ROBÓT DROGOWYCH**

- a) roboty przygotowawcze:
  - usunięcie humusu,
- b) roboty ziemne
- c) wykonanie koryta pod nawierzchnie
- d) budowa konstrukcji nawierzchni
  - droga manewrowa
  - stanowiska postojowe

### **2. WYKAZ ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

W rejonie inwestycji występuje następujące uzbrojenie techniczne:

- kanalizacja deszczowa i sanitarna,
- sieć gazowa,
- kable energetyczne,
- kable telekomunikacyjne.

### **3. WYKAZ ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU, KTÓRE MOGĄ STWARZAĆ ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA I ZDROWIA LUDZI**

- a) Kable energetyczne
- b) Sieć gazowa

### **4. WSKAZANIE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH, OKREŚLAJĄCE SKALĘ I RODZAJE ZAGROŻEŃ ORAZ MIEJSCE I CZAS ICH WYSTĄPIENIA**

- a) prace w rejonie sieci uzbrojenia terenu,
- b) roboty ziemne.

### **5. WSKAZANIE SPOSOBU PROWADZENIA INSTRUKTAŻU PRACOWNIKÓW PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO REALIZACJI ROBÓT SZCZEGÓLNIE NIEBEZPIECZNYCH**

Nie wolno dopuścić do pracy pracownika nieposiadającego wymaganych kwalifikacji lub potrzebnych umiejętności do jej wykonania, a także dostatecznej znajomości przepisów oraz zasad bezpieczeństwa i higieny pracy. Pracodawca jest obowiązany zapewnić przeszkolenie pracownika w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy przed dopuszczeniem go do pracy oraz prowadzenie okresowych szkoleń w tym zakresie. Szkolenie wstępne obejmuje: instruktaż ogólny, instruktaż stanowiskowy, szkolenie podstawowe. Odbycie przez pracownika instruktażu ogólnego oraz instruktażu podstawowego powinno być potwierdzone przez pracownika na piśmie i odnotowane w jego aktach osobowych. Szkolenie podstawowe powinno być zakończone egzaminem sprawdzającym. Szkolenie okresowe obowiązuje osoby objęte szkoleniem podstawowym.

Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych przechodzą szkolenie okresowe (w formie instruktażu) nie rzadziej niż raz na 3 lata, a na stanowiskach, na których występują duże zagrożenia wypadkowe – nie rzadziej niż raz w roku. Pracownicy, inne osoby kierujące pracownikami (np. mistrzowie, kierownicy) podlegają szkoleniom nie rzadziej niż co 6 lat. Szkolenie okresowe powinno być zakończone egzaminem sprawdzającym. Sprawą ważną jest, aby wszystkie rodzaje szkoleń w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy dla pracodawców i pracowników budowlanych realizowane były według programów dostosowanych pod względem formy i treści do poszczególnych rodzajów szkoleń, specyfiki zagrożeń i uciążliwości na określonym stanowisku czy grupie stanowisk. Niezależnie od ukończonych szkoleń zatrudnieni przy budowie w części wykonywania wykopów, szczególnie operatorzy maszyn budowlanych winni zachować szczególną ostrożność przy robotach ziemnych. Może się bowiem zdarzyć, iż występują nie zaznaczone na mapie geodezyjnej, pomimo jej aktualizacji urządzenia. Należy zachować szczególną ostrożność przy demontażu i montażu krawężników, przy wykonywaniu wykopów, wbudowania warstw podbudowy oraz układaniu warstw bitumicznych.

**6. WSKAZANIE ŚRODKÓW TECHNICZNYCH I ORGANIZACYJNYCH, ZAPOBIEGAJĄCYCH NIEBEZPIECZEŃSTWOM WYNIKAJĄCYM Z WYKONYWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH W STREFACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA ZDROWIA LUB W ICH SĄSIEDZTWIE, W TYM ZAPEWNIAJĄCYCH BEZPIECZNĄ I SPRAWNĄ KOMUNIKACJĘ UMOŻLIWIAJĄCĄ SZYBKĄ EWAKUACJĘ NA WYPADEK POŻARU, AWARII I INNYCH ZAGROŻEŃ**

- a) instruktaż pracowników,
- b) rozmieszczenie urządzeń przeciwpożarowych wraz z drogami dojazdowymi
- c) rozmieszczenie sprzętu ratunkowego (apteczki, itp.)
- d) rozmieszczenie i oznaczenie granic obszarów wewnętrznych i zewnętrznych stref pracy sprzętu mechanicznego i pomocniczego,
- e) rozwiązanie układów komunikacyjnych, transportowych na potrzeby budowy oraz ogrodzenie budowy z uwzględnieniem możliwości komunikacji do przyległych do przebudowywanej ulicy poszczególnych posesji,
- f) wykonanie oznakowania robót zgodnie z projektem czasowej organizacji ruchu.

**PODSUMOWANIE:**

Zachodzi potrzeba opracowywania Planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przez kierownika budowy z uwagi na to, iż występują roboty wymienione w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r (Dz. U. Nr 120 z dnia 10 lipca 2003 r.).



**INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA**  
zgodnie z

**ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INFRASTRUKTURY**  
z dnia 23 czerwca 2003 r.

**w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu**  
**bezpieczeństwa i ochrony zdrowia**  
**(Dz. U. Nr 120, poz. 1126)**

**BRANŻA ELEKTRYCZNA**

**Nazwa i adres obiektu:**

*Budowa dwóch parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych na 17 miejsc postojowych wraz z budową doziemnej instalacji oświetleniowej nN zlokalizowanych na części działek o nr ewid.: 1867/35, 1867/25, 1867/30 przy ul. Swobodnej w Białymstoku.*

**Nazwa inwestora oraz jego adres:**

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bacieczki”  
ul. Swobodna 25  
15-756 Białystok*

**Autor opracowania:**

*mgr inż. Krystian Olendzki  
upr. PDL/0138/PBE/18*

## Cześć opisowa

### **1. Zakres robót dla wykonania instalacji elektrycznej:**

- Roboty montażowe (linii kablowych, słupów oświetleniowych, opraw oświetleniowych, zarabianie końcówek przewodów i kabli),
- Wykonanie pomiarów rezystancji przewodów i kabli oraz badań ochrony przeciwporażeniowej urządzeń i instalacji elektrycznych niskiego napięcia.

### **2. Elementy zagospodarowania terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa:**

- Istniejące trasy kablowe, wstęgi uziemiające, telekomunikacyjne, sieć gazowa występująca na terenie budowy.

### **3. Zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi występujących podczas budowy:**

- Ryzyko porażenia prądem elektrycznym podczas podłączania sieci kablowej nN,
- Ryzyko porażenia prądem elektrycznym podczas wykonywania wykopów pod projektowane sieci energetyczne,
- Ryzyko upadku z wysokości podczas prac montażowych na słupie,
- Ryzyko wypadków podczas wykonywania wykopów,
- Ryzyko wypadków drogowych w obrębie drogi wewnętrznej.

### **4. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych:**

- Bezpośrednio przed przystąpieniem do prac należy zapoznać pracowników z zagrożeniami wyszczególnionymi w pkt. 2 i 3, oraz udzielić instruktażu z zakresu prowadzonych robót włącznie z wykonaniem wpisu do dziennika budowy,
- Przy wykonywaniu robót na wysokościach: wszyscy pracownicy powinni być zapoznani z przepisami zawartymi w ROZPORZĄDZENIU MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bhp przy wykonywaniu robót budowlanych: Dz.U. nr 47 poz. 401 rozdział 8 - Rusztowania i ruchome podesty robocze, rozdział 9 - Roboty na wysokościach.

### **5. Wykaz środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia:**

**5.1** Na tablicy informacyjnej oznaczonej na planie terenu budowy (sporządza kierownik budowy) umieścić wykaz zawierający adresy i numery telefonów:

- najbliższego punktu lekarskiego,
- straży pożarnej,
- posterunku Policji.

**5.2** W wydzielonym pomieszczeniu oznaczonym na planie j/w umieścić punkty pierwszej pomocy obsługiwany przez wyszkolonych w tym zakresie pracowników.

**5.3** Telefon komórkowy umieścić w pomieszczeniu socjalnym oznaczonym na planie.

**5.4** Kaski ochronne, umieścić w pomieszczeniu socjalnym oznaczonym na planie.

**5.5** Pasy i linki zabezpieczające przy pracach na wysokościach, umieścić w pomieszczeniu socjalnym oznaczonym na planie.

**5.6** Ogrodzenie terenu budowy wykonać o wys. min 1,5m, oznakować na planie j/w.

**5.7** Bariery wykonane z desek krawężnikowych o szerokości 15cm, poręczy umieszczonych na wysokości 1,1 m oraz deskowania ażurowego pomiędzy poręczą a deską krawężnikową.

**5.8** Rozmieścić tablice ostrzegawcze.

**5.9** Zainstalować oświetlenie emitujące czerwone światło.

**5.10** Na terenie budowy za pomocą tablic informacyjnych wyznaczyć drogę ewakuacyjną i oznaczyć na planie j/w.