

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

DAR-I.6740.71.2026

nr rej. org.: 262

D E C Y Z J A Nr 303/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 71 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 07.05.2026 r. (skorygowanego dnia 21.05.2026 r.),

**ZATWIERDZAM PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
ORAZ UDZIELAM**

**Prokuraturze Okręgowej w Białymstoku,
z siedzibą przy ul. Jana Kilińskiego 14, 15-950 Białystok
POZWOLENIA NA BUDOWĘ**

obejmującego przebudowę i remont budynku garażowego na działce o nr ewid. gr. 1463, położonej w obrębie 0011 – Śródmieście w Białymstoku,
– zgodnie z przedłożonym projektem architektoniczno-budowlanym

autor projektu:

- dr inż. arch. **Marcin Eryk Tur**, zakres i numer uprawnień budowlanych: 35/PDOKK/2015 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń stan przynależności do izby samorządu zawodowego: aktywny.

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich oraz oznaczyć tablicą informacyjną budowy,
 - c) wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie,
 - d) wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą położenie obiektu i urządzeń budowlanych na gruncie,
 - 2) kierownik budowy odpowiada za prowadzenie dziennika budowy,
 - 3) przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany: zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki, potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany – projektu technicznego albo projektu rozbiórki, umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; w przypadku braku obowiązku ustanowienia kierownika budowy zabezpieczenie terenu budowy lub rozbiórki należy do inwestora,
 - 4) w zależności od rodzaju inwestycji:
 - a) zgodnie z art. 54 ustawy Prawo budowlane do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji;
 - b) zgodnie z art. 55 ustawy Prawo budowlane przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.
- wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-5 oraz art. 45 i art. 45a ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Dnia 07.05.2026 r. Prokuratura Okręgowa w Białymstoku, z siedzibą przy ul. Jana Kilińskiego 14, 15-950 Białystok, wystąpiła z wnioskiem (skorygowanym dnia 21.05.2026 r.) w sprawie wydania pozwolenia na budowę obejmującego przebudowę i remont budynku garażowego na działce o nr ewid. gr. 1463 (położonej w obrębie 0011 – Śródmieście) przy ul. Jana Kilińskiego 14 w Białymstoku.

Inwestor wraz z wnioskiem złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością objętą wnioskiem na cele budowlane, pod rygorem odpowiedzialności karnej, zgodnie z wymogiem art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane oraz 3 egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego.

W dniu 13.05.2026 r. w oparciu o art. 64 § 2 k.p.a. wezwano Inwestora do uzupełnienia braków formalnych, w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia. W odpowiedzi na wezwanie dnia 21.05.2026 r. uzupełniono przedłożony wniosek.

Pismem z dnia 26.05.2026 r. tut. organ, zgodnie z art. 61 § 4 ustawy k.p.a. zawiadomił zainteresowane strony o złożonym wniosku i wszczęciu przedmiotowego postępowania

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,

b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:

a) (uchylona),

b) (uchylona),

c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,

d) (uchylona);

3a) dołączenie:

a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:

a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;

4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:

a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Zgodnie ze stanowiskiem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawartym w piśmie z dnia 20 sierpnia 2020 r. znak: DPR.022.554.2020 organ zgodność projektu budowlanego z warunkami technicznymi bada jedynie w stosunku do projektu zagospodarowania działki lub terenu. GINB stwierdził: „art. 35 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, pozwalający organowi administracji architektoniczno-budowlanej badać zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi i obowiązującymi Polskimi Normami, w zakresie określonym w art. 5, został uchylony z dniem 11 lipca 2003 r. Tym samym, w aktualnym stanie prawnym, organ administracji architektoniczno-budowlanej w ramach wydawania pozwoleń na budowę nie ma kompetencji do badania zgodności projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej.” Stanowisko to jest zbieżne z poglądami Naczelnego Sądu Administracyjnego. NSA w wyroku z dnia 23 stycznia 2020 r. sygn. akt II OSK 2089/18 podkreślił, że „Sprawdzanie zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zostało ograniczone do projektu zagospodarowania działki (por. wyrok NSA z 21 sierpnia 2008 r., II OSK 940/07; wyrok NSA z 30 stycznia 2015 r., II OSK 1535/13; wyrok NSA z 16 września 2016 r., II OSK 3103/14).”

Natomiast zgodnie z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego w razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. W przypadku niewykonania, w wyznaczonym terminie postanowienia, organ, zgodnie z art. 35 ust. 5 pkt. 1 Prawa budowlanego, wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Analiza dokumentacji dołączonej do wniosku wykazała, iż zawiera ona nieprawidłowości. Dlatego też na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane postanowieniem z dnia 08.06.2026 r., znak: DAR-I.6740.71.2026 zobowiązano Inwestora do ich usunięcia w terminie 30 dni od dnia otrzymania postanowienia. W dniu 18.06.2026 r. Inwestor uzupełnił nieprawidłowości wskazane w ww. postanowieniu.

Biorąc pod uwagę zebrany materiał dowodowy w sprawie, tut. organ stwierdza co następuje.

Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze objętym Uchwałą nr XLVIII/543/13 Rady Miasta Białystok z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Rynek Kościuszki i Sienkiewicza) i położona jest na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem 4.1U – teren przeznaczony pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

Przedmiotowe roboty budowlane będą prowadzone na obszarze części miasta Białegostoku wpisanej do rejestru zabytków decyzją z dnia 1 września 1977 r. pod nr rej. A-286. W związku z powyższym Inwestor przedłożył pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 05.05.2026 r., znak: MKZ.4125.67.2026, zezwalające na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletny, jak również został wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia. Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 4 i pkt 4a ustawy Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonał sprawdzenia posiadanych przez projektanta uprawnień budowlanych na podstawie danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane i przedłożonej kopii uprawnień oraz przynależność projektantów do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane i przedłożonej kopii wpisu do izby.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, który został zdefiniowany w art. 3 pkt 20 tejże ustawy. Tym samym omawiana regulacja stanowi przepis szczególnie w stosunku do ogólnej zasady zamieszczonej w art. 28 ustawy k.p.a., zgodnie z którą stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Mając na uwadze art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, pod pojęciem obszaru oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Szczegółowe określenie, który z podmiotów poza inwestorem, posiada legitymację do występowania jako strona w danym postępowaniu, możliwe jest na podstawie przepisów techniczno-budowlanych, zawierających regulacje odnoszące się do odległości obiektów i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości, a także innych przepisów, nie wyłączając art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy Prawo budowlane.

Tut. organ, po przeprowadzeniu pełnego postępowania administracyjnego w sprawie oraz po dokonaniu analizy zebranego materiału dowodowego ustalił, iż obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane obejmuje: działkę nr ewid. gr. 1463 (obręb 0011 – Śródmieście) stanowiącą teren inwestycji oraz działki sąsiednie o nr ewid. 1461 i 1462 (obręb 0011 – Śródmieście).

Mając na uwadze powyższe, za Strony niniejszego postępowania uznano Inwestora oraz właścicieli działek o nr ewid. gr. 1461 i 1462.

Pismem z dnia 19.06.2026 r. tut. organ, mając na względzie art. 10 § 1 k.p.a., zawiadomił zainteresowane strony o zebraniu pełnego materiału dowodowego w sprawie i możliwości zapoznania się z aktami, wniesienia uwag, wniosków i zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag.

Organ architektoniczno-budowlany stwierdził, że przedłożony materiał dowodowy odpowiada wymogom obowiązujących przepisów. Inwestor wywiązał się ze wszystkich wymagań określonych prawem budowlanym, zatem organ niniejszą decyzją zatwierdził projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę.

X

Od niniejszej decyzji Stronie służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Białegostoku w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

**DECYZJA NINIEJSZA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA**

dn. 20.07.2026r.

Białystok dn. 20.07.2026r.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Cerkaluk
Dyrektor

Departamentu Architektury

z up. PREZYDENTA MIASTA

Wojciech Wojcicki
Podinspektor

Referat Pozwoleń na Budowę Północ

Otrzymuje:

1. Prokuratura Okręgowa w Białymstoku,
2. Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego (korespondencja elektroniczna),
3. Parafia Rzymskokatolicka pw. Wniebowzięcia NMP,
4. a/a.

Do wiadomości: (po uprawomocnieniu się decyzji)

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Białymstoku,
2. Departament Finansów UM.

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d.

- Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

a) kierownika budowy,

b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony

- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

Wymogu dołączenia kopii:

* zaświadczeń, o którym mowa w ust. 4a pkt 1 - nie stosuje się do osób wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane;

* uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, o którym mowa w ust. 4a pkt 1 - nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane

- Zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w:

1) postaci papierowej albo

2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo.

- Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu.

- Formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia na portalu e-Budownictwo.

X

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 z późn. zm.).

Sprawę prowadzi:

Zuzanna Zahorowska, nr tel. 85 869 61 34, pokój 1303, email: zzahorowska@um.bialystok.pl, sekretariat: 85 869 60 39

