

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

DAR-II.6740.143.2026
nr rej. org.: 368

Podlaski Urząd Wojewódzki w Białymstoku
KANCELARIA
WPŁYNEŁO

Data 2026 -08- 04

Ilość zał.
poz. rej. /symb. Wysz.
podpis



Białystok, 04 sierpnia 2026 r.

DECYZJA Nr 349/2026

Dekretacja zgodna z dekretem elektroniczną,
dokonaną w dniu 2026 -08- 04 przez
Dyrektora Biura
w systemie EZD

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 t.j. z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 25.06.2026 r. (złożonego w tut. organie 26.06.2026 r.)

**zatwierdzam projekt zagospodarowania działki
oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam
Skarbowi Państwa – Wojewodzie Podlaskiemu
z siedzibą przy ul. A. Mickiewicza 3 w Białymstoku
pozwolenia na roboty budowlane**

polegające na przebudowie i rozbudowie budynku garażu wielopoziomowego w celu zorganizowania w nim miejsc doraźnego schronienia, na działce nr ew. gr. 1777/5 w obr. 0011 – Śródmieście, przy ul. A. Mickiewicza 3 w Białymstoku,
autor projektu:

- architektura: mgr inż. arch. Krystian M. Hamanowicz, numer uprawnień budowlanych Bł-PdOKK/06/2003 do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, numer wpisu na listę członków izby samorządu zawodowego PD-0222, 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, 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 ust. 3 i art. 45a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na przebudowę i rozbudowę budynku garażu wielopoziomowego w celu zorganizowania w nim miejsc doraźnego schronienia, na działce nr ew. gr. 1777/5 w obr. 0011 – Śródmieście, przy ul. A. Mickiewicza 3 w Białymstoku, wszczęto na wniosek Skarbu Państwa – Wojewody Podlaskiego z siedzibą przy ul. A. Mickiewicza 3 w Białymstoku, złożony w tut. organie dnia 26.06.2026 r.

Inwestor 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.

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 oraz 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 10 i 13;
- 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).”

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

W przedmiotowej sprawie, w związku z tym, że tut. organ stwierdził naruszenia w zakresie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, postanowieniem z dnia 10.07.2026 r. znak: DAR-II.6740.143.2026 zobowiązano inwestora do usunięcia wskazanych nieprawidłowości w terminie 60 dni od dnia doręczenia postanowienia. Postanowienie zostało doręczone 10.07.2026 r., w związku z tym termin uzupełnienia braków upływa dnia 08.09.2026 r. W dniu 20.07.2026 r. inwestor przedłożył uzupełnioną dokumentację projektową.

Po rozpatrzeniu wniosku w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, ustalono co następuje.

Działka o nr ew. gr. 1777/5 w obrębie 0011 – Śródmieście, przy ul. A. Mickiewicza w Białymstoku, stanowiąca teren inwestycji, znajduje się w części miasta, dla której obowiązują ustalenia uchwały Rady Miasta Białystok Nr XL/602/21 z dnia 21.06.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej) – Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 4020, zmiana Dz. Urz. Woj. Podl. z 2021 r. poz. 2579, na terenie oznaczonym symbolem 1U – przeznaczonym pod zabudowę usługową w tym z zakresu administracji i nauki wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną. Projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany są zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Inwestor uzyskał pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków, z dnia 06.07.2026 r. znak: MKZ.4125.123.2026 uprawniające do prowadzenia przedmiotowych robót budowlanych na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Białegostoku wpisanego do rejestru zabytków.

Rozbudowywaną część budynku sytuowano ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej o nr ew. gr. 1778, na podstawie § 12 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 t.j. z późn. zm.), zgodnie z którym dopuszcza się budowę budynku ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje taką możliwość. W przedmiotowym przypadku, w § 38 ust. 6 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 4 i pkt 4a ustawy Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonał sprawdzenia posiadanych przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz przynależność do właściwej izby samorządu zawodowego, na podstawie danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane oraz przedłożonej kopii uprawnień i wpisu do izby.

Do projektów dołączono oświadczenia projektanta o sporządzeniu projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, co spełnia wymóg art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

Projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany są kompletne, jak również zostały wykonane i sprawdzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia. Dołączono wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia.

Zgodnie z przepisem art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego, projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany zostały poddane analizie pod kątem poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, gdzie przez pojęcie obszaru oddziaływania obiektu, zgodnie z definicją art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Zgodnie z § 12 ust. 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w ust. 2-4, powoduje objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane.

Mając na względzie powyższe, stwierdzono, że obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, obejmuje działkę stanowiącą teren inwestycji o nr ew. gr. 1777/5 w obr. 0011 – Śródmieście, przy ul. A. Mickiewicza w Białymstoku oraz ze względu na usytuowanie projektowanej rozbudowy bezpośrednio przy granicy działki, działkę o nr ew. gr. 1778.

Po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. pismem z dnia 24.07.2026 r. zawiadomiono strony o zebraniu materiału w sprawie oraz o możliwości zapoznania się z aktami, wniesieniu uwag, wniosków i zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie strony nie wypowiedziały się w sprawie.

Mając na względzie powyższe ustalenia, w związku ze spełnieniem wymagań, o których mowa w art. 35 ust. 4 Prawa budowlanego, rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

*

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Wojewody Podlaskiego ul. Mickiewicza 3, 15-213 Białystok za pośrednictwem Prezydenta Miasta Białegostoku w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezydenta Miasta Białegostoku. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Ferkałuk
Dyrektor
Departamentu Architektury

Otrzymują:

1. Róża Januszkiewicz – pełnomocnik inwestora
2. Uniwersytet w Białymstoku
3. a/a

Do wiadomości: (po uprawomocnieniu się decyzji)

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Białymstoku

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.

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

1) postaci papierowej albo

2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4d.

- 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 pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującej go urząd.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu

budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych:

nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

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 art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Prowadzący sprawę: A. Gromiński, tel. 85 869 6063, pok. 1304, e-mail: agrominski@um.bialystok.pl