

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

DAR-I.6740.148.2025

nr rej. org.: 250

Białystok, 19 września 2025 r.

DECYZJA Nr 384/2025

Na podstawie art. 28, art. 30b ust. 1, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 oraz art. 71 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 06.05.2025 r. (skorygowanego dnia 09.05.2025 r.),

**ZATWIERDZAM PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
I PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
ORAZ UDZIELAM**

Białostockiemu Centrum Onkologii im. M. Skłodowskiej-Curie w Białymstoku,
z siedzibą przy ul. Ogrodowej 12, 15-027 Białystok,

POZWOLENIA NA BUDOWĘ

obejmującego:

częściową zmianę sposobu użytkowania z przebudową części budynku byłego internatu na magazyn odpadów medycznych wraz z zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego przy ul. Ogrodowej 23 w Białymstoku na części działki o nr ew. gr. 543 (obręb 17 - Bojary) w Białymstoku.

autorzy projektu:

- mgr inż. arch. **Daniel Kozłowski**, zakres i numer uprawnień budowlanych: 14/PDOKK/2012 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, numer wpisu na listę członków samorządu zawodowego: PD-0397,
- mgr inż. **Beata Karolina Korzeniewska**, zakres i numer uprawnień budowlanych do projektowania bez ograniczeń: PDL/0048/POOS/12 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, numer wpisu na listę członków samorządu zawodowego: PDL/IS/0100/12,
- mgr inż. **Krzystian Olendzki**, zakres i numer uprawnień budowlanych do projektowania bez ograniczeń: PDL/0138/PBE/18 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, numer wpisu na listę członków samorządu zawodowego: PDL/IE/0008/19,
- mgr inż. **Krzysztof Bańkowski**, numer uprawnień budowlanych: PDL/0078/PBKb/18 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, numer wpisu na listę członków izby samorządu zawodowego: PDL/BO/0007/19,

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,
- 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 z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

U Z A S A D N I E N I E

Dnia 06.05.2025 r. Białostockie Centrum Onkologii im. M. Skłodowskiej-Curie w Białymstoku, z siedzibą przy ul. Ogrodowej 12, złożyło wniosek (skorygowany dnia 09.05.2025 r.) w sprawie wydania pozwolenia na budowę dot. częściowej zmiany sposobu użytkowania z przebudową części budynku byłego internatu na magazyn odpadów medycznych wraz z zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego przy ul. Ogrodowej 23 w Białymstoku na części działki o nr ew. gr. 543 (obręb 17 - Bojary) w Białymstoku.

Inwestor dołączył 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 zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego.

Pismem z dnia 09.05.2025 r. tut. organ, mając na względzie art. 61 § 4 k.p.a., zawiadomił 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 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 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 ust. 5 pkt. 1 ww. przepisu 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 10.06.2025 r., znak: DAR-I.6740.148.2025 zobowiązano Inwestora do ich usunięcia w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania. Na wniosek Inwestora z dnia 09.07.2025 r., tut. organ przedłużył ww. termin do dnia 15.08.2025 r. W dniu 14.08.2025 r. Inwestor złożył uzupełnioną dokumentację projektową.

Biorąc pod uwagę zgromadzony materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie, zauważyć należy, co następuje.

Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze objętym uchwałą nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sieniewicza) i położona jest na terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem 2.2U,UA,UO,KX – teren przeznaczony pod zabudowę usługową, w tym z zakresu administracji i oświaty wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami – w tym wielopoziomowym, dojazdami i zielenią urządzoną.

Projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany jest zgodny z ww. planem, jest kompletny, jak również został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia.

Ponadto projektant złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, co spełnia wymóg art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości 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 szczególny w stosunku do ogólnej zasady zamieszczonej w art. 28 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 Prawa budowlanego, 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 jedynie część działki inwestycji o nr ewid. gr. 543 (obręb 17- Bojary).

W związku z powyższym, stronami postępowania, w myśl art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane jest: Inwestor oraz właściciel działki inwestycji nr. ewid. gr. 543.

Pismem z dnia 27.08.2025 r. mając na względzie art. 10 § 1 k.p.a., organ zawiadomił strony o zebraniu pełnego materiału dowodowego w sprawie i możliwości zapoznania się z aktami, wniesieniu uwag, wniosków i zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag.

Organ architektoniczno-budowlany po dokładnej analizie stwierdził, że przedłożony materiał dowodowy odpowiada wymogom obowiązujących przepisów. Inwestor wywiązał się ze wszystkich wymagań określonych prawem budowlanym, zatem organ niniejszą decyzją zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany, a także udzielił pozwolenia na budowę.

x

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 jego 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 Furkaluk
Dyrektor
Departamentu Architektury

Otrzymują:

1. Wioletta Skóra - Pełnomocnik Inwestora,
2. Województwo Podlaskie,
3. a/a.

Do wiadomości: (po uprawnymocnieniu się decyzji)

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Białymstoku
2. Departament Geodezji UM,
3. Dep. Finansów Miasta 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.

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, lokomotywnie, 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.

X

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm).

Osoba prowadząca: Katarzyna Żukowska, tel. 85 879 7500, e-mail: kazukowska@um.bialystok.pl