


Edición
Andrey ~~Zedion~~
Resolución 50
16-080 Tjlocum

Tjlocin 10.02.25.
res!




RPW/1515/2025 P
Data: 2025-02-10

Do
Biuro Tjlocine.

Podane

Zurawom si z uprzejma prosba
o wyformowanie projektu wdrożeniowego
w m. Resolution 50 do nowo udo-
wonych budżetów. mienialny J.

tenis dokonanie budżetów
planowych jest w 2026 roku!

Proszę o pozytywne rozpatrzenie
mojej prosby.

DECYZJA NINIEJSZA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA

dn. 18.06.2021r.

Białystok dn. 18.06.2021r.

Z up. STAROSTY

Joanna Tarasiewicz
GŁÓWNY SPECJALISTA

Starosta
Powiatu Białostockiego
ul. Borsucza 2, 15-569 Białystok

Białystok, dn. 2021.06.07

AR.6740.1.12.16.2021

nr rej. 785

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 1238

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 2020r., poz. 1333 tekst jednolity ze zm.) zwana dalej ustawą Prawo budowlane, w związku z art. 26 ustawy z dnia 13 lutego 2020r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020r., poz. 471), oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021r., poz. 735 tekst jedn.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29.03.2021r., złożonego w kancelarii Starostwa Powiatowego w Białymstoku dnia 08.04.2021r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam

Panu Andrzejowi Żędzian, ul. Rzędziany 50, 16-080 Tykocin

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, o pow. zabudowy – 114,94m², kubaturze – 737,55m³ oraz gospodarczo – garażowego, o pow. zabudowy – 110,49m², kubaturze – 604,92m³ w zabudowie zagrodowej wraz z doziemną instalacją elektryczną, kanalizacji sanitarnej oraz zbiornikiem szczelnym o V=9,8m³ na działce nr ewid. 47/10 położonej w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin - zgodnie z załącznikiem nr 1.

Autorzy projektu:

mgr inż. arch. **Dariusz Ćwilich** – upr. bud. do proj. w specjalności architektonicznej bez ograniczeń – nr ewid. Bł/6/02; członek Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów: nr ewid. PD-0231;

mgr inż. **Elżbieta Cukierman** – upr. bud. do proj. i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej – nr ewid. PDL/0003/PWBKb/17; członek Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa: nr ewid. PDL/IS/0179/01;

mgr inż. **Barbara Chilińska** – upr. bud. do proj. w specjalności instalacyjnej bez ograniczeń w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wod., kan., ciepłych, wentylacyjnych i gazowych - nr ewid. Bł/28/00; członek Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa: nr ewid. PDL/IS/0179/01;

mgr inż. **Michał Kuczyński** - upr. bud. do proj. bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych - nr ewid. PDL/0137/PWOE/08; członek Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa: nr ewid. PDL/IE/0018/09.

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane można rozpocząć po spełnieniu wymagań i warunków zawartych w decyzji, na podstawie wykonalnej decyzji o pozwoleniu na budowę i opieczutowaniu dziennika budowy przez tut. Starostwo,
 - wytyczenie obiektu budowlanego oraz wykonanie inwentaryzacji powykonawczej winno być dokonane przez uprawnione jednostki wykonawstwa geodezyjnego; zapewnienie wykonania tych obowiązków należy do kierownika budowy, a w przypadku gdy kierownik budowy nie zostanie ustanowiony - do inwestora;
 - 2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy,
 - w przypadku zmiany kierownika budowy, kierownika robót, inspektora nadzoru inwestorskiego lub projektanta sprawującego nadzór autorski, inwestor dołącza do dokumentacji budowy oświadczenie o przejęciu obowiązków przez w/w osoby;
 - 3) kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki oraz umieścić na budowie lub rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, a także odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki),
- wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 08.04.2021r. Inwestor: Pan Andrzej Żędzian zwrócił się do tut. Starostwa o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, oraz gospodarczo – garażowego, w zabudowie zagrodowej wraz z doziemną instalacją elektryczną, kanalizacji sanitarnej oraz zbiornikiem szczelnym o V=9,8m³ na działce nr ewid. 47/10 położonej w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin. 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.

W miejscu tym należy wyjaśnić, że niniejsza sprawa jest rozpatrywana na podstawie przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r., poz. 1333 tekst jednolity ze zm.), obowiązujących przed wejściem w życie ustawy z dnia 13 lutego 2020r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020r., poz. 471), tj. sprzed 19.09.2020r. Zgodnie bowiem z art. 26 ww. ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy inwestor do wniosku o wydanie decyzji o

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej – na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1546 ze zm.).



Z up. STAROSTY
E. Karina Kurzewska
DYREKTOR
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY

/pieczęć lmienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji/

Załączniki: nr1 – Projekt budowlany

Otrzymują:

1. P. Andrzej Żędzian
2. P. Bożena Agnieszka Żędzian
3. P. Krystyna Sztabkowska
4. Gmina Tykocin - zał 2 /2xnr1/
5. a/a- zał. 1 /nr 1/
adresy stron wg rozdzielnika w aktach sprawy/

Do wiadomości:

1. Burmistrz Tykocin, ul. 11 Listopada 8, 16 – 080 Tykocin
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Słonimska 15/1, 15-028 Białystok - zał. 1/nr1/

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie 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).

pozwoleniu na budowę albo wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego, albo zgłoszenia budowy może dołączyć projekt budowlany sporządzony na podstawie ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym. Przedłożony wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę projekt budowlany został sporządzony na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane w brzmieniu dotychczasowym, co potwierdzili również Inwestorzy przedkładając pismo informujące, że projekt budowlany dołączony do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę został sporządzony na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 19.09.2020r.

Organ pierwszej instancji, na podstawie art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego ustalił strony postępowania administracyjnego, którymi są w myśl w/w artykułu inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu. Poprzez obszar oddziaływania obiektu (art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane) należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Tut. organ prowadząc przedmiotowe postępowanie w oparciu o obowiązujące akty prawne zawierające normy prawne, których hipotezy dotyczą obiektów budowlanych, a dyspozycje wskazują na wiążące się z tymi obiektami budowlanymi ograniczenia w zagospodarowaniu terenu otaczającego obiekt, mając na uwadze indywidualne cechy projektowanych obiektów, ich przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu przeprowadził stosowną analizę i ustalił, iż obejmuje on działkę inwestycji o nr ewid. 47/10 położonej w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin i działkę o nr ewid. 48/1 w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin, ze względu na możliwość wprowadzenia ograniczeń w przyszłym zagospodarowaniu ww. nieruchomości w zakresie usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe - zgodnie z § 271 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ze względu na możliwość wprowadzenia ograniczeń w przyszłym zagospodarowaniu ww. działki w zakresie budowy studni w odniesieniu do projektowanego zbiornika szczelnego, w odległościach o których mowa w § 31 ww. rozporządzeniu oraz działkę o nr ewid. 126/4 w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin, w związku z obsługą komunikacyjną terenu inwestycji, która odbywać się będzie z działki o nr ewid. 126/4 w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin, stanowiącej pas drogowy drogi gminnej. Swoje ustalenia organ oparł w szczególności na ustawie Prawo budowlane, a także aktach wykonawczych do tej ustawy oraz na załączonym projekcie budowlanym.

Projekt budowlany w ocenie organu spełnia wymagania określone przepisami prawa budowlanego i przepisów odrębnych i zachowane są odległości nakazane stosownymi przepisami prawa, jednak skutki istnienia i funkcjonowania inwestycji mogą potencjalnie oddziaływać na sąsiednie nieruchomości a właściciele działek znajdujących się w potencjalnym obszarze oddziaływania inwestycji muszą mieć możliwość sprawdzenia, czy ich prawa związane z projektowanym zagospodarowaniem i zabudową bezpośrednio sąsiadującej działki zostaną zachowane i nie zostaną naruszone. Czynności tych mogą jednak dokonać tylko jako strony postępowania administracyjnego. Właściciele działek o nr ewid. 47/10, 48/1 i 126/4 w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin, muszą mieć możliwość zweryfikowania przyjętych rozwiązań z uwagi na obowiązujące przepisy, w tym określone w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Organ, przed wydaniem decyzji sprawdził zgodność projektu z wymaganiami decyzji Burmistrza Tykocina z dnia 17.03.2021r., znak: RNZ.6730.01.2020 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego i budynku gospodarczo-garażowego w zabudowie zagrodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ewid. 47/10 w Rzędzianach, jednostka ewid. Tykocin. Organ, przed wydaniem decyzji sprawdził również zgodność projektu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, a także kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, posiadanie przez osoby wykonujące projekt budowlany wymaganych uprawnień budowlanych i przynależności do właściwych izb samorządu zawodowego oraz zgodność projektu z wymaganiami ochrony środowiska.

Na podstawie art. 61 i 10 § 1 Kpa zawiadomieniem z dnia 17.05.2021r. strony postępowania zostały poinformowane o przysługującym im prawie do zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia uwag. W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie nie zgłoszono uwag, wniosków ani zastrzeżeń.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia oraz zapis podany w art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, który mówi, iż w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Tut. organ stwierdził, iż przedłożony materiał dowodowy odpowiada wymogom obowiązujących przepisów, Inwestor wywiązał się ze wszystkich wymagań określonych prawem budowlanym, zatem organ niniejszą decyzją zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na przedmiotową budowę.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem Starosty Powiatu Białostockiego w terminie 14 dni licząc od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Początek biegu terminu do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przypada na dzień następujący po dniu doręczenia decyzji stronie. Z dniem doręczenia Staroście Powiatu Białostockiego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja niniejsza stanie się ostateczna i prawomocna. Skutki prawne wywołują jedynie oświadczenia złożone w wskazanym powyżej terminie.

Starosta
Powiatu Białostockiego
ul. Borsucza 2, 15-569 Białystok
(oznaczenie organu wydającego decyzje)

AR. 6740.1.12.8.2022
nr rej. 563
(nr rejestru organu wydającego decyzje)

DECYZJA NINIEJSZA
STRAŁA SIĘ OSTATECZNA
dn. 07.07.2022r.
Białystok dn. 07.07.2022r.
Z up: STAROSTY

Joanna Tarasiewicz
GŁÓWNY SPECJALISTA

Białystok, 2022.06.23
(miejscowość i data)

DECYZJA NR 1051

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 2021r., poz. 2351 tekst jednolity ze zm.)¹ zwanej dalej ustawą Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021r., poz. 735 tekst jedn. ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana Andrzeja Żędzian o pozwolenie na budowę z dnia 28.03.2022r. (data wpływu do tut. Urzędu: 01.04.2022r.),

zatwierdzam projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

Panu **Andrzejowi Żędzian**, zam. Rzędziany 50, 16 - 080 Tykocin
(Imię i nazwisko lub nazwa, adres zamieszkania lub siedziby Inwestora)

budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej wraz ze zbiornikiem szczelnym $V=9,8m^3$ na dz. nr ewid. 47/10 poł. w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin - zgodnie z załącznikiem nr 1.

(imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane można rozpocząć na podstawie ostatecznej lub wykonanej decyzji o pozwoleniu na budowę i opieczętowaniu dziennika budowy przez tut. organ administracji architektoniczno - budowlanej, po spełnieniu wymagań i warunków zawartych w niniejszej decyzji,
 - geodezyjne wyznaczenie w terenie obiektu budowlanego, a po wybudowaniu – geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza, powinny być dokonane przez uprawnione jednostki wykonawstwa geodezyjnego; zapewnienie wykonania tych obowiązków należy do kierownika budowy, a w przypadku gdy kierownik budowy nie zostanie ustanowiony – do inwestora,
 2. Szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 1. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b,
 - ustanowić kierownika budowy,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.
 2. kierownik budowy odpowiada za prowadzenie dziennika budowy, zaś przed rozpoczęciem budowy jest on obowiązany m.in. zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki, umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,
 3. w przypadku zmiany kierownika budowy, kierownika robót, inspektora nadzoru inwestorskiego lub projektanta sprawującego nadzór autorski inwestor dołącza do dokumentacji budowy oświadczenie o przejęciu obowiązków przez w/w osoby;
- wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1, art. 43 ust. 1, art. 44, art. 45 ust. 3, art. 45a ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Na wstępie należy wskazać, że niniejsza sprawa jest rozpatrywana na podstawie przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r., poz. 1333 tekst jednolity ze zm.), obowiązujących po wejściu w życie ustawy z dnia 13 lutego 2020r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020r., poz. 471), tj. od 19.09.2020r.

Wnioskiem z dnia 01.04.2022r. (data wpływu do tut. urzędu) Pan Andrzej Żędzian, zwrócił się do Starosty Powiatu Białostockiego o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej wraz ze zbiornikiem szczelnym $V=9,8m^3$ na dz. nr ewid. 47/10 poł. w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin. Do wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością inwestycyjną o nr ewid. 47/10 poł. w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin, na cele budowlane wynikającym z tytułu własności, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej, zgodnie z wymogiem art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Inwestor do wniosku załączył również trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno - budowlanego, a także oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej. W związku z powyższym do wniosku o pozwolenie na budowę zostały przedłożone wszystkie wymagane prawem dokumenty (art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane).

Organ pierwszej instancji, po przeanalizowaniu załączonej do wniosku dokumentacji projektowej oraz po wstępnym ustaleniu stron postępowania na podstawie art. 61 § 4 Kpa zawiadomieniem z dnia 20.04.2022r. poinformował strony o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie a po stwierdzeniu braków w przedłożonej do zatwierdzenia dokumentacji projektowej postanowieniem z dnia 20.04.2022r. nałożył na Inwestora obowiązek ich

¹ w brzmieniu po nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 13.02.2020r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020r., poz. 471), która weszła w życie w dniu 19.09.2020r.

uzupełnienia w terminie do 31.08.2022r. Inwestor wywiązał się z nałożonego w postanowieniu obowiązku przedkładając w dniu 23.05.2022r. uzupełnioną dokumentację.

Należy wskazać, iż w przypadku postępowania w sprawie pozwolenia na budowę definicję stron określa art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, stanowiący *lex specialis* wobec normy ogólnej zawartej w art. 28 Kpa. Stronami w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę są zatem: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu. Ustalenie, kto jest inwestorem, nie napotyka żadnych trudności, gdyż zawsze będzie to podmiot, który złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, a który następnie będzie adresatem wydanej w tym przedmiocie decyzji. W odniesieniu do pozostałych stron kluczowe jest ustalenie, czy określony podmiot ma tytuł prawny do nieruchomości (w postaci prawa własności, użytkownika wieczystego czy też trwałego zarządu), przy czym wymaga się, aby ta nieruchomość znajdowała się w obszarze oddziaływania obiektu. Według znowelizowanej definicji zawartej w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. To ostatnie pojęcie jest rekonstruowane przy każdej inwestycji budowlanej, gdyż każdorazowo, na podstawie cech indywidualnych obiektu oraz jego przeznaczenia, materializują się odpowiednie normy wynikające z przepisów odrębnych, na których opierając się można ustalić pewną strefę wokół projektowanego obiektu budowlanego (Prawo budowlane. Komentarz., red. Z. Niewiadomski, C.H Beck 2011, kom. do art. 28.). Wyznaczając obszar oddziaływania obiektu, organ uwzględnia funkcję, formę oraz konstrukcję projektowanego obiektu i inne jego cechy charakterystyczne oraz sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu projektowanej inwestycji. Należy przy tym podkreślić, uwzględniając utrwalone w orzecznictwie stanowisko sądów administracyjnych, że właściciele sąsiednich nieruchomości winni mieć prawo do wzięcia udziału w postępowaniu i ustosunkowania się do przedstawionych przez inwestora okoliczności faktycznych odnośnie zakresu wpływu inwestycji na ich nieruchomość, w sytuacjach gdy położenie obiektu wskazuje na możliwość takiego wpływu. Oznacza to, że stroną w postępowaniu o pozwolenie na budowę są nie tylko właściciele tych nieruchomości, których interes prawny zostaje naruszony określonym rozwiązaniem projektowym, ale też także, na których nieruchomości obiekt projektowany może oddziaływać - nawet jeśli z projektu budowlanego wynika, że spełniono wszystkie wymagania wynikające z przepisów prawa budowlanego i przepisów odrębnych (np. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 23 maja 2013 r., sygn. akt II SA/Bk 546/12).

Obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji, a co za tym idzie także strony niniejszego postępowania, tut. organ ustalił w oparciu o szczegółową analizę załączonego do wniosku o pozwolenie na budowę projektu zagospodarowania działki, a także informacji zawartych w projekcie architektoniczno - budowlanym, przeprowadzoną przy uwzględnieniu norm i przepisów z zakresu ustawy Prawo budowlane i wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych oraz przepisów dot. ochrony środowiska i stwierdził, że obszar oddziaływania obejmuje działkę o nr ewid. 47/10 (inwestycyjną) oraz dz. o nr ewid. 126/4 poł. w obrębie ewid. Rzędziany, w jednostce ewid. Tykocin, których właściciele stali się tym samym stronami w przedmiotowym postępowaniu

Zakres czynności jakie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego podejmuje organ administracji architektoniczno-budowlanej został wskazany w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z przywołanym art. 35 ust. 1 organ 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 2008r. 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) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Należy przy tym podkreślić, że organ administracji architektoniczno - budowlanej przy zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydawaniu pozwolenia na budowę został pozbawiony możliwości ingerencji w zawartość merytoryczną projektu - ocenie może podlegać jedynie zgodność przyjętych rozwiązań z prawem i to w zakresie ściśle określonym w ustawie. Norma ta musi być stosowana wprost, nie można stosować wobec niej wykładni rozszerzającej.

Uwzględniając powyższe, tut. organ, przed wydaniem decyzji sprawdził zgodność projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

- ustaleniami decyzji Burmistrza Tykocina z dnia 03.01.2022r. znak RNZ.6730.69.2021.AJ o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej wraz z infrastrukturą techniczną na części dz. o nr ewid. 47/10 w Rzędzianach, gmina Tykocin, gm. Tykocin, teren projektowanej inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej, a jej realizacja nie ogranicza zabudowy działek sąsiednich,
- przepisami, w tym techniczno – budowlanymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- kompletność i zgodność projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020r. poz. 1609),
- posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń
- posiadanie przez osoby wykonującą projekt budowlany wymaganych uprawnień budowlanych i przynależności do właściwych izb samorządu zawodowego – do dokumentacji projektowej załączono kopię uprawnień projektantów oraz ich aktualnych zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

Analiza projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego wykazała ich zgodność z obowiązującymi w/w przepisami prawa. Ustawa Prawo budowlane jednoznacznie określa zakres analizy przedłożonych projektów, zaś przepisy prawa budowlanego w zakresie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących i muszą być ściśle stosowane.

Na podstawie art. 10 § 1 Kpa zawiadomieniem z dnia 01.06.2022r. strony postępowania zostały poinformowane o przysługującym im prawie do zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia uwag. W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie nie zgłoszono uwag, wniosków ani zastrzeżeń.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia oraz zapis podany w art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, który mówi, iż w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust.4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, tut. organ stwierdził, iż przedłożony materiał dowodowy odpowiada wymogom obowiązujących przepisów, inwestor wywiązał się ze wszystkich wymagań określonych prawem budowlanym, zatem organ niniejszą decyzją zatwierdził projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na przedmiotową budowę.

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.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie o środkach odwoławczych i skutkach ich zrzeczenia

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem Starosty Powiatu Białostockiego w terminie 14 dni licząc od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, którego początek przypada na dzień następujący po dniu doręczenia decyzji stronie, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Staroście Powiatu Białostockiego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Skutki prawne wywołują jedynie oświadczenia złożone w wskazanym powyżej terminie.

Oświadczenie należy wnieść w formie pisemnej przesyłając na adres tut. urzędu za pośrednictwem operatora pocztowego lub złożyć osobiście w kancelarii urzędu bądź w skrzynce podawczej znajdującej się w holu budynku tut. Starostwa przy ul. Borsuczej 2, ewentualnie w formie elektronicznej z wykorzystaniem platformy ePUAP. Wzór oświadczenia jest dostępny na stronie internetowej tut. urzędu pod adresem www.st.bialystok.wrotapodlasia.pl, w zakładce druki i informacje -> druki i informacje do pobrania -> wydział architektury -> pozwolenie na budowę/roboty budowlane -> druk oświadczenia o zrzeczeniu odwołania. W przypadku gdy Inwestor wraz z powyższym oświadczeniem przedłoży swój egzemplarz decyzji, zostanie on opatrzony pieczętą z klauzulą ostateczności i prawomocności, po czym odesłany pocztą na adres Inwestora.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej – na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1546).



Z up. STAROSTY
E. Karina Kurzewska
DYREKTOR
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załącznik: nr 1 – projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany

Otrzymują (strony postępowania):

- 1 P. Andrzej Żędzian - zał. nr 1 / 1 egz./
- ✓ 2 P. Bożena Agnieszka Żędzian
- 3 Gmina Tykocin
- 4 a/a – zał. nr 1 / 1 egz./

Do wiadomości:

- 1 Burmistrz Tykocina, ul. 11 Listopada 8, 16 – 080 Tykocin
- 2 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Słonimska 15/1, 15-028 Białystok - zał. nr 1 / 1 egz./

- adresy stron wg rozdzielnika w aktach sprawy

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. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcje:
 - 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 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-budowlany oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, 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. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się. (zob. art. 54 ustawy Prawo budowlane).
3. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
 - 1) 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 myjnię taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów stładowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX – o których mowa w załączniku do ustawy (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane),
 - 2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4 (zob. art. 55 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane);
 - 3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (w tym przypadku decyzja może obejmować: obiekt budowlany lub jego część; niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę, i może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem) (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3, ust. 1a ustawy 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 Prawo budowlane).
5. Załączniki do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie zostały szczegółowo wymienione w art. 57 ustawy Prawo budowlane
6. Przed wydanem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadza, na wezwanie inwestora, obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy, o której mowa w art. 59a (zob. art. 57 ust. 6 ustawy Prawo budowlane).

Sprawę prowadzi: Joanna Tarasiewicz, Wydział Architektury, tel. kont.: 085 7403977

