

Grajewo, dnia 06.11.2023 r.  
(miejscowość i data)

.....  
(nazwa i adres organu  
wydającego decyzję)

WA.6740.200.2023

.....  
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

## **DECYZJA NR 198/2023**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34, ust. 4 i art. 36, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2023., poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023r., poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 04.09.2023 r.

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

dla

**WPK-TBS Sp. z o.o. , ul. Sienkiewicza 15, 19-230 Szczuczyn**

obejmujące:

budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na dz. nr 1574 i część dz. nr 1026/4 i 1071 w m. Szczuczyn. Parametry budynku: pow. zabudowy – 611,68m<sup>2</sup>, pow. użytkowa – 1 404,47m<sup>2</sup>, kubatura – 5 959,39m<sup>3</sup>

Autor projektu: mgr inż. arch Piotr Kuczyński – uprawnienia projektanta nr B1/27/01 w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, wpisany na listę członków Podlaskiej Okręgowej Rada Izby Architektów RP pod nr PD-0196.

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

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - projektowaną inwestycję realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz zawartymi w nim warunkami i uzgodnieniami,
  - obiekt budowlany wytyczyć w terenie przez uprawnionego geodetę a po zakończeniu robót dokonać geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
  - zachować warunki BHP obowiązujące przy prowadzeniu robót budowlanych i Polskie Normy obowiązujące w budownictwie,
  - teren po robotach uprzątnąć i doprowadzić do stanu pierwotnego.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych .....
3. Terminy rozbiórki :
  - 1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania.....<sup>2</sup>
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych.....<sup>2</sup>
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

Należy ustanowić kierownika budowy odpowiedniej specjalności.

Ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego na podstawie §2 ust. 1 oraz §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.

Prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru podczas wykonywania robót ziemnych w trybie określonym przepisami art. 31 i 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Obszar oddziaływania obiektu(-ów), o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

dz. nr 1574 i część dz. nr 1026/4 i 1071 w m. Szczuczyn  
(adres, nr działki ewidencyjnej i obrębu ewidencyjnego dotyczącego zamierzenia budowlanego)

Kategoria obiektu budowlanego, o której mowa w art. 55 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane,  
kategoria XIII

## UZASADNIENIE

W dniu 04.09.2023 r. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na dz. nr 1574 i część dz. nr 1026/4 i 1071 w m. Szczuczyn. Inwestor załączył wymagane przepisami dokumenty: 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz pozwolenie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr Ł.5152.152.2023.OZ z dnia 15.07.2023 r.

Załączony do wniosku projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany uwzględnia warunki zawarte w w/w. decyzji oraz w Uchwale Rady Miejskiej w Szczuczynie nr 280/XXXIX/17 z dnia 31.11.2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczuczyn: obszaru położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, w części obejmującej tereny w rejonie ulic Krzywej i Łąkowej a mianowicie: teren oznaczony jako MN oraz MW-U (projektowany budynek położony na terenie MW-U zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, położony w strefie ochrony konserwatorskiej „B”); lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej – *projektowany budynek wolnostojący*; nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej drogi publicznej, lokalnej oznaczonej symbolem 013KL, jak również w odległości 6,00m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 2KD i terenu 2KP-ZP oraz w odległości 10,00m od cieku wodnego Księżanki – *zachowano*; wysokość budynku mierzona od kalenicy do poziomu przyległego terenu do 11,00m – *projektowana wysokość 11,00m*; poziom posadowienia posadzki parteru do 0,90m – *projektowana wysokość 0,09m*; dachy symetryczne dwu lub wielospadowe – *projektowany dach symetryczny dwuspadowy*; kąt nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° – *projektowany kąt 30°*; pokrycie dachu dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą trapezową w odcieniach ceglastym, brązu (ustalenia z pozwolenie nr Ł.5152.152.2023.OZ – pokrycie dachu blachodachówką w kolorze ceglastym, ceglassoczerwonym lub ceglastobrązowym wraz z dopasowaniem obróbek blacharskich i orynnowania do kolorystyki dachu – *projektowane pokrycie z blachodachówki w kolorze ceglastobrązowym, obróbki blacharskie w kolorze dachu*; powierzchnia zabudowy do 40% - *projektowana powierzchnia 31,90%*; powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% - *projektowana powierzchnia 45,26%*; intensywność zabudowy od 0,50 do 1,20 – *projektowana intensywność zabudowy 0,95*; obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie – *zachowano, projektowane 22 miejsca parkingowe*.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 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 (Dz. U. Z 2013r. Poz. 1235, z późn. zm.).<sup>4)</sup>

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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.<sup>5)</sup>

#### 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 którego budowę 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, 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).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1–4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 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.

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Pismem nr WA.6740.200.2023 z dnia 06.09.2023 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz możliwości czynnego udziału w każdym stadium postępowania. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły żadnych wniosków.

Reasumując powyższe orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie - od dnia jej ogłoszenia stronie.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

### Klauzula dotycząca opłaty skarbowej

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 ze zm.).



(pieczęć okrągła)

ZIM STAROSTY  
Aneta Szumowski  
KACZELNIK WYDZIAŁU  
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

STAROSTWO POWIATOWE  
19-200 Grajewo, ul. Strazacka 6B  
REGON 450672113

Decyzja niniejsza jako niezaskarżona  
w terminie 14 dni od daty doręczenia  
stała się ostateczna dnia 23.11.2023  
Grajewo, dnia 01.12.2023

ZIM STAROSTY  
Aneta Szumowski  
KACZELNIK WYDZIAŁU  
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

#### Złączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany 1 egz. – Inwestor
2. Projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany 1 egz. – PINB Grajewo

#### Otrzymują:

1. WPK-TBS Sp. z o.o.
2. Strony postępowania według wykazu znajdującego się w aktach sprawy.
3. A/a.

#### Do wiadomości:

1. Burmistrz Szczuczyna, Plac 1000-lecia 23, 19-230 Szczuczyn
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Wojska Polskiego 74C, 19-200 Grajewo