

**Starosta Powiatu
Białostockiego**

ul. Borsucza 2, 15-569 Białystok

AR. 6740.2.12.13.2025

nr rej. 1878

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NINIEJSZA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA

dn.

30.01.2026r.

Białystok dn.

04.02.2026r.

Białystok, dn. 14.01.2026r.

ANNA...
GŁÓWNY SPECJALISTA

DECYZJA NR 55

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 2025r., poz. 418 t. j.) zwana dalej ustawą Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025r., poz. 1691 t. j.) po rozpatrzeniu wniosku (w formie nonelektronicznej) o pozwolenie na budowę z dnia 24.11.2025r.

zatwierdzam projekt architektoniczno-budowlany

i udzielam pozwolenia na roboty budowlane

Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ul. Piłsudskiego 25 w Tykocinie

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora)

polegające na remoncie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Piłsudskiego 25 w Tykocinie obejmujące prowadzenie robót budowlanych polegających na wymianie pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, rynnami, rurami spustowymi oraz naprawie kominów budynku usytuowanego na działce o nr ew. gr. 1639/3 i na części dz. o nr ew. gr 1647/1, 1640 w obrębie ew. Tykocin, gm. Tykocin - zgodnie z załącznikiem nr 1.

Rodzaj zabudowy: w zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj zabudowy)

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 opieczetowaniu 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,

- ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę,

- 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, 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;

oraz warunków 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.

Spełnić wymagania wynikające z pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 24.10.2025r. znak Z-I.5142.43.2025.PT.

Zobowiązuje się inwestora do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego /zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19-11-2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego, Dz. U. z 2001r. Nr 138, poz. 1554/.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 24.11.2025r. (w formie nonelektronicznej) Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Piłsudskiego 25 w Tykocinie, zwróciła się do tut. organu w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na roboty budowlane polegające na remoncie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Piłsudskiego 25 w Tykocinie obejmujące prowadzenie robót budowlanych polegających na wymianie pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, rynnami, rurami spustowymi oraz naprawie kominów budynku usytuowanego na działkach o nr ew. gr. 1639/3, 1647/1 oraz 1640 w obrębie ew. Tykocin, gm. Tykocin. Do wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami inwestycyjnymi na cele budowlane, 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. W związku z powyższym do wniosku o pozwolenie na budowę zostały przedłożone wszystkie wymagane prawem dokumenty (art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane). Analizując zebrany materiał dowodowy w sprawie tut. organ ustalił, co następuje.

Roboty budowlane, które zwykle nie wymagają pozwolenia na budowę lub nawet zgłoszenia, nie mogą być realizowane w trybie uproszczonym, jeżeli dotyczą obiektu, wpisanego do rejestru zabytków - art. 29 ust. 7 ww. ustawy Prawo budowlane. Przedmiotowa inwestycja dotyczy XVIII wiecznego domu staromiejskiego przy ul. Piłsudskiego 25 w Tykocinie, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 13 lipca 1956r., I. dz. Nr. Kult.V-2b/27/66/56 pod nr rej. A-483. Ponadto działki na których zlokalizowany jest budynek są położone na terenie wpisanym do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 12 grudnia 1956r., Nr. Kult.V-2b-38-77-56 pod nr rej. A-444. Jak wynika z art. 39 ust. 1 ww. ustawy Prawo budowlane - prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Inwestor przedłożył ostateczną decyzję Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 24.10.2025r. znak Z-I.5142.43.2025.PT na prowadzenie wnioskowanych robót.

Jak wynika z art. 50 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 t.j.) roboty budowlane: polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Wnioskowany remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Piłsudskiego 25 w Tykocinie, obejmujący wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, rynnami, rurami spustowymi oraz naprawę kominów budynku usytuowanego na działkach o nr ew. gr. 1639/3, 1647/1 oraz 1640 w obrębie ew. Tykocin, gm. Tykocin, nie doprowadzi do zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego, oraz nie wpłynie na jego formę architektoniczną, w związku z powyższym nie wymaga ustalenia warunków zabudowy.

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, 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, działki położone w obr. ewid. Tykocin, gm. Tykocin: inwestycji o nr ewid. 1639/3, 1647/1 i 1640, oraz działkę o nr ewid. 1639/2 z uwagi na lokalizację remontowanego budynku, a ich właściciele uznani zostali za strony postępowania administracyjnego.

Na podstawie art. 61 § 4 Kpa pismem w dniu 19.12.2025r. znak AR.6740.2.12.13.2025 strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania w ww. sprawie oraz na podstawie art. 10 § 1 Kpa pismem z dnia zawiadomiono strony o przysługujących stronie uprawnieniach do czynnego uczestnictwa w postępowaniu. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń.

Zakres kontroli projektu budowlanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej jest jasno i precyzyjnie przez Ustawodawcę określony w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – ww. Prawo budowlane. Odpowiedzialność projektanta stanowi gwarancję dla inwestora, ale i dla organu, że projekt jest opracowany zgodnie z przepisami, co zwalnia organy architektoniczno-budowlanej ze szczegółowego badania projektu poza przypadkami opisanymi w art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Uprawnienia kontrolne organu administracji architektoniczno-budowlanej, który prowadzi postępowanie w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę, zostały ograniczone wyłącznie do kompetencji obejmującej sprawdzenie zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Sprawdzenie zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zostało natomiast ograniczone do projektu zagospodarowania działki (art. 35 ust. 1 pkt 2 - Prawa budowlanego). Rozszerzająca interpretacja uprawnień organu w zakresie kontroli na podstawie art. 35 ust. 1 omawianej ustawy oznaczałoby w istocie przywrócenie uchylonej zasady oceny materialnych rozwiązań projektu budowlanego przez organ i stanowiłaby naruszenie zasady związania organów administracji publicznej prawem (art. 7 K.p.a.). Powyższe przepisy korespondują z szeroką odpowiedzialnością projektanta za sporządzony przez niego projekt architektoniczno-budowlany - art. 20, art. 93 pkt 1 i art. 95 oraz nast. Prawa budowlanego).

Tut. organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji sprawdził zgodność projektu z wymaganiami: - posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, - posiadanie przez osoby wykonujące projekty wymaganych uprawnień budowlanych i przynależności do właściwych izb samorządu zawodowego, - przepisami, w tym technicznymi - budowlanymi rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, - kompletność projektu budowlanego - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, - inwestycja nie znajduje się na terenie zalewowym, oraz poza obszarami Natura 2000, - inwestycja nie wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839 tekst jednolity)). Wnioskowany teren znajduje się położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi”, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 9/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2005 r., Nr 54, poz. 722 ze zm.).

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 architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na przedmiotowe roboty budowlane.

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.

Zgodnie z art. 127a § 1 Kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania 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. Zrzeczenie się tego prawa ostatecznie pozbawia stronę prawa do sądu. Złożenie oświadczenia o zrzeczeniu przed doręczeniem niniejszej decyzji jest nieskuteczne. Skutki prawne wywołują jedynie oświadczenia złożone w wskazanym powyżej terminie. Oświadczenie na piśmie utrwalonym w postaci papierowej (opatrzone podpisem własnoręcznym) należy wnieść na adres tut. urzędu za pośrednictwem operatora pocztowego lub złożyć osobiście w kancelarii tut. Starostwa. Natomiast oświadczenie utrwalone w formie elektronicznej (opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym) należy wnieść do tut. urzędu drogą elektroniczną **wyłącznie poprzez system ePUAP jest prawnie nieskuteczne**. Formularz oświadczenia jest dostępny na stronie internetowej tut. urzędu pod adresem www.powiatbialostocki.pl, w zakładce: załatw sprawę - ► wydział architektury - ► pozwolenia na budowę/roboty budowlane - ► oświadczenie o zrzeczeniu odwołania (druk nr 6).

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 17,00zł /słownie: siedemnaście złotych/ na rachunek bankowy Bank Polska Kasa Opieki S. A. (Pekao S.A.), Urząd Miejski w Białymstoku, Departament Finansów nr 26 1240 5211 1111 0010 3553 3132 – na podst. art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. 2025r. poz. 1154 t. j.).

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:

1. Pan Zbigniew Rogowski
- pełnomocnik Inwestora- zał. nr 1 /1 egz./
2. strony postępowania
3. 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./
3. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Dojlidy Fabryczne 23, 15-554 Białystok

sprawę prowadzi: Anna Niemira, Wydział Architektury

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).