STAROSTA BYTOWSKI
77-100 Bytów, ul. Ks. dr. Bolesława Domańskiego 2

(nazwa i adres organu wydającego decyzję)

Bytów, dnia 26.09.2025 roku
(miejscowość i data)

AB.IG.T.6740.53.2025
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 296/2025/T

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2025 roku, poz. 418 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę[1] z dnia 04 września 2025 roku

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany[2] i udzielam pozwolenia na budowę[1]

dla:

Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN- Kaszuby" Sp. z o.o.

(adres w aktach sprawy)

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego 20-lokalowego (wg indywidualnego projektu architektoniczno – budowlanego) wraz z doziemną instalacją grzewczą, doziemną instalacją elektryczną, wewnętrzną i doziemną instalacją gazową ze zbiornikiem podziemnym gazu o poj. 2700l, 20 miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu oraz rozbiórką i budową sieci wodociągowej, zaprojektowanych na działce o nr ewid. gruntu 8/18 obręb Tuchomie, jednostka ewidencyjna Tuchomie.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno- budowlany zostały sporządzone przez:
w branży konstrukcyjnej: **mgr inż. Tomasza Kokoszka,** posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr PDL/0002/PWOK/15, zrzeszonego w Podlaskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa pod nr PDL/BO/0123/15; sprawdzony przez: **mgr inż. Judytę Bajno- Androsiuk,** posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr PDL/0002/PWBKb/17, zrzeszoną w Podlaskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa pod nr PDL/BO/0121/17;
w branży architektonicznej: **mgr inż. arch. Michała Nosorowskiego,** posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr BŁ-POKK/09/2003, zrzeszonego w Podlaskiej Okręgowej Izbie Architektów RP pod nr PD-0227; sprawdzony przez: **mgr inż. arch. Joannę Muszyńską,** posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr BŁ-PdOKK/45/2004, zrzeszoną w Podlaskiej Okręgowej Izbie Architektów RP pod nr PD-0279;
w branży sanitarnej: **mgr inż. Krzysztofa Stasiuk** posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych nr BI/39/01, zrzeszonego w Podlaskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa pod numerem PDL/IS/1427/01; sprawdzony przez: **mgr inż. Adama Krzysztofa Sawczuk** posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych nr PDL/0148/PWOS/13, zrzeszonego w Podlaskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa pod numerem PDL/IS/0025/14;
w branży elektrycznej: **mgr inż. Krystiana Olendzkiego** posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr PDL/0138/PBE/18, zrzeszonego w Podlaskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa pod numerem PDL/IE/0008/19; sprawdzony przez: **mgr inż. Bartłomieja Żywolewskiego,** posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr PDL/IE/0044/20, zrzeszonego w Podlaskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa pod numerem PDL/IE/0044/20 .

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,
rodzaj(e) obiektu(-tów) 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:
   1) roboty budowlane prowadzić zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzjach, uzgodnieniach i opiniach,
2. ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:~~
3. Terminy rozbiórki:
   1) ~~istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania~~
   2) ~~tymczasowych obiektów budowlanych~~
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: na podstawie art.19 ust.1 prawa budowlanego w związku § 2 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554), **nakłada się na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.**
5. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
   1) prowadzić dziennik budowy ~~lub rozbiórki~~;
   2) umieścić na budowie ~~lub rozbiórce~~, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych;
   3) odpowiednio zabezpieczyć teren budowy ~~(rozbiórki).~~

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.[3]

UZASADNIENIE

W dniu 04 września 2025 roku wpłynął do tut. Starostwa wniosek Pana Jarosława Szydłaka- prezesa zarządu działającego w imieniu inwestora Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN- Kaszuby" Sp. z o.o. w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego 20-lokalowego wraz z doziemną instalacją grzewczą, doziemną instalacją elektryczną, wewnętrzną i doziemną instalacją gazową ze

e-mail:starostwo@powiatbytowski.pl; tel. 59 822 80 00; fax 59 822 80 01; Wydział AB tel. 59 822 88 19

zbiornikiem podziemnym gazu o poj. 2700l, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu oraz rozbiórką i budową sieci wodociągowej, zaprojektowanych na działce o nr ewid. gruntu 8/18 obręb Tuchomie, jednostka ewidencyjna Tuchomie.

Do wniosku dołączono 3 egz. projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno- budowlanego wraz z załącznikami, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oświadczenie projektanta o braku możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej oraz pełnomocnictwo upoważniające Pana Wojciecha Wykowskiego do doręczeń korespondencji.

Po zapoznaniu się z dokumentacją w dniu 22 września 2025 roku tut. organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W dniu 25 września 2025 roku skorygowano wniosek o pozwolenie na budowę, załączono nowe pełnomocnictwo upoważniające Pana Wojciecha Wykowskiego do działania w imieniu inwestora wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej z tego tytułu oraz zgodę Gminy Tuchomie z dnia 23.09.2025 roku jako właściciela obiektu na rozbiórkę sieci wodociągowej znajdującej się na działce o nr ewid. gruntu 8/18 obręb Tuchomie.

Strony postępowania złożyły w dniach 23 i 25 września 2025 roku oświadczenia, że nie skorzystają z 7 dniowego terminu na wniesienie uwag do projektowanej inwestycji.

Dla obszaru podlegającego zainwestowaniu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Rady Gminy Tuchomie Nr IV/18/2011 z dnia 11 marca 2011 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2011 r., poz. 1421. Obszar podlegający zainwestowaniu zdefiniowano w m.p.z.p. jako 1.70-MW- 1.70-MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 1.022-KDW - teren drogi wewnętrznej

Teren objęty decyzją znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi".

Obsługę komunikacyjną zaprojektowano z drogi gminnej nr 182056G (działka nr 233/13) obręb Tuchomie.

Projektanci posiadający wymagane uprawnienia budowlane i legitymujący się aktualnym na dzień opracowania projektu, zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, złożyli w treści projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego.

Projekt budowlany spełnia wymogi zawarte w art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwa na czas dłuższy niż 3 lata (art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Pomorskiego za moim pośrednictwem w terminie 14-tu dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem 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 do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Na podstawie art.2 ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t.j.: Dz. U. z 2025 roku poz. 1154) nie podlega opłacie skarbowej – sprawa dotyczy budownictwa mieszkaniowego.

STAROSTWO POWIATOWE W BYTOWIE (pieczęć okrągła)

Z up. STAROSTY
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)
Stanisław Stańczewski
NACZELNIK WYDZIAŁU
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

Załączniki:

- załącznik nr 1 – projekt zagospodarowania terenu (rys. 01).
- załącznik nr 2 – projekt zagospodarowania terenu zewnętrznej instalacji gazowej i zbiornika gazu płynnego o poj. 2700l (rys. IG-01).
- załącznik nr 3 – projekt architektoniczno- budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego 20- lokalowego- rzut parteru (rys. 01).
- załącznik nr 4 – projekt architektoniczno- budowlany wewnętrznej instalacji gazowej - rzut kotłowni (rys. IG-02).
- załącznik nr 5 – projekt architektoniczno- budowlany budowy sieci wodociągowej.

Otrzymują:

1. Strony ustalone w toku postępowania administracyjnego według odrębnego rozdzielnika.
2. A/a (+ 1 egz. PB).

Rozdzielnik stron postępowania ustalony w toku postępowania administracyjnego:

1. Pan Wojciech Wykowski, adres w aktach sprawy- pełnomocnik inwestora: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN- Kaszuby" Sp. z o.o., ul. Samorządowa 1, 84-217 Szemud. (+ 1 egz. PB)
2. Gmina Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 16, 77-133 Tuchomie.

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Tuchomie, ul. Jana III Sobieskiego 16, 77-133 Tuchomie/ korespondencja elektroniczna ePUAP.
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Wolności 3, 77-100 Bytów (+ 1 egz. PB).

~~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 2024 r. poz. 1112).[4)]~~

~~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.[5)]~~

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.

   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 - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia 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.

STAROSTWO POWIATOWE W BYTOWIE
Decyzja niniejsza stała się ostateczna i prawomocna
dnia 26.09.2025 r.
podpis

e-mail:starostwo@powiatbytowski.pl; tel. 59 822 80 00; fax 59 822 80 01; Wydział AB tel. 59 822 88 19

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, 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 1994r. – 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 1994r. – 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. 2i 3 ustawy, 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112).
[4] Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.
[5] Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

e-mail:starostwo@powiatbytowski.pl; tel. 59 822 80 00; fax 59 822 80 01; Wydział AB tel. 59 822 88 19