

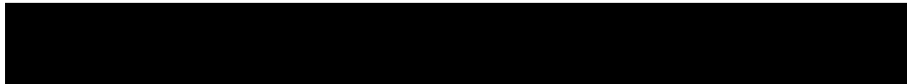
Znak: BOŚ.6740.124.2022.DP  
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

## DECYZJA NR 128/2022

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę <sup>1)</sup> z dnia 30.06.2022 r., zmienionego i sprecyzowanego w dniu 11.07.2022 r.

**zatwierdzam**  
**projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym<sup>2)</sup>**  
**i udzielam pozwolenia na budowę <sup>1)</sup>**

dla:



(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

**budowę siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną (w tym: instalacja elektryczna, instalacja kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjno-rozsączającymi, instalacja kanalizacji sanitarnej, instalacja gazowa, drogi, parkingi i dojścia do budynków), mur oporowy, boisko rekreacyjne, obiekty małej architektury, plac zabaw na działkach nr 210 oraz 211, obręb 2 miasta Nidzica.**

Autorem projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego jest mgr inż. arch. Piotr Ostoja-Lniski posiadający uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, nr ewid. uprawnień 250/94/OL oraz wpisany na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr WM- 0154

(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. teren, na którym będą prowadzone roboty budowlane odpowiednio oznakować i zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
2. roboty budowlane wykonywać zgodnie z pozwoleniem na budowę, projektem zagospodarowania działki oraz projektem architektoniczno-budowlanym wraz z załącznikami, m.in. z decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie z dnia 18 stycznia 2022 r., znak: WA.ZUZ.1.4210.344.2021.MG
3. ustanowić kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,  
kierownik budowy jest obowiązany:
  - prowadzić dziennik budowy,
  - umieścić na budowie, 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,
  - odpowiednio zabezpieczyć teren budowy,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 4 oraz art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane <sup>3)</sup>

## UZASADNIENIE

Wniosek z dnia 30 czerwca 2022 r. wystąpiła o pozwolenie na budowę siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na działce nr 210 obręb 2 miasta Nidzica.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Natomiast obszar oddziaływania obiektu jest to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu - art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane.

Biorąc pod uwagę ww. przepisy prawne oraz projektowaną inwestycję objętą wnioskiem inwestora o wydanie pozwolenia na budowę tutejszy organ uznał, że działki nr 166/21, 166/22 i 63, obręb 2 miasta Nidzica znajdują się w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane.

Starosta Nidzicki pismem z dnia 07 lipca 2022 r. zawiadomił strony postępowania, iż wpłynął wniosek o wydanie ww. pozwolenia i o przysługującym prawie zapoznania się z aktami sprawy oraz zgłaszania uwag i zastrzeżeń w wyznaczonym terminie. Strony postępowania nie zgłosiły uwag ani zastrzeżeń.

W dniu 11 lipca 2022 r. Inwestor zmienił i sprecyzował wniosek z dnia 30 czerwca 2022 r. Wniosek o pozwolenie na budowę została objęta budowa siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną (w tym: instalacja elektryczna, instalacja kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjno-rozsączającymi, instalacja kanalizacji sanitarnej, instalacja gazowa, drogi, parkingi i dojścia do budynków), mur oporowy, boisko rekreacyjne, obiekty małej architektury, plac zabaw na działkach nr 210 oraz 211, obręb 2 miasta Nidzica.

Starosta Nidzicki pismem z dnia 11 lipca 2022 r. zawiadomił strony postępowania, iż Inwestor zmienił i sprecyzował wniosek o pozwolenie na budowę z dnia 30 czerwca 2022 r. i o przysługującym prawie zapoznania się z aktami sprawy oraz zgłaszania uwag i zastrzeżeń w wyznaczonym terminie. Strony postępowania nie zgłosiły uwag ani zastrzeżeń.

Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę dotyczy budowy siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną (w tym: instalacja elektryczna, instalacja kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjno-rozsączającymi, instalacja kanalizacji sanitarnej, instalacja gazowa, drogi, parkingi i dojścia do budynków), mur oporowy, boisko rekreacyjne, obiekty małej architektury, plac zabaw na działkach nr 210 oraz 211, obręb 2 miasta Nidzica. Dodatkowo z projektu zagospodarowania terenu wynika, że zaprojektowano podłączenie budynków do sieci wod.-kan. Inwestor posiada ostateczną decyzję Starosty Nidzickiego nr 269/2021 z dnia 29 grudnia 2021 r. o pozwoleniu na budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami: wodociągowymi, kanalizacyjnymi oraz kanalizacji deszczowej na działkach nr 210, 211 i 205/3, obręb 2 miasta Nidzica.

Zgodnie z § 2 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. z 2001r. Nr 138, poz. 1554) ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego jest wymagane przy realizacji budynków i budowli o wysokości nad terenem 15 m i większej.

Decyzję wydano na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzica zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nidzicy Nr LII/673/2022 z dnia 31 marca 2022 r. (t.j. Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 maja 2022 r. poz.).

Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie za pośrednictwem Starosty Nidzickiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego informuję, że 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 na mocy art. 127 a § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

*Decyzja nie podlega opłacie skarbowej. Podstawa prawna – art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 z późn. zm.).*

#### Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania terenu.
2. Projekt architektoniczno-budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1
3. Projekt architektoniczno-budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2
4. Projekt architektoniczno-budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 3
5. Projekt architektoniczno-budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 4
6. Projekt architektoniczno-budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 5
7. Projekt architektoniczno-budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 6
8. Projekt architektoniczno-budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 7
9. Załączniki projektu budowlanego.

#### Otrzymują:

1.   
(wraz z załącznikami)  

2. Gmina Nidzica  
Plac Wolności 1, 13-100 Nidzica
3. Województwo Warmińsko-Mazurskie  
ul. Emilii Plater 1, 10-562 Olsztyn
4. a/a (D.P.)

#### Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Nidzicy (wraz z załącznikami)  
ul. Murarska 4, 13-100 Nidzica

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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 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. 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 art. 37 ust. 1 ww. ustawy Prawo budowlane - art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
2. 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 – art. 41 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.
3. Do zawiadomienia 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 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 - art. 41 ust. 4a ustawy Prawo budowlane.
4. Rozpoczęcie dostaw energii, wody, ciepła lub gazu na potrzeby budowy może nastąpić jedynie po okazaniu wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia - art. 41 ust. 5 ustawy Prawo budowlane.
5. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
  - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku:
    - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
    - b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4,
    - c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
    - d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
  - 2) ustanowić kierownika budowy w przypadku:
    - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
    - b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 9, 27 i 30, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e,
    - c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
    - d) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4,
    - e) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4;
  - 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku:
    - a) gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę,
    - b) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy,
    - c) robót budowlanych objętych decyzją, o której mowa w art. 51 ust. 4,
    - d) obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2;
  - 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany – art. 42 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
6. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może wyłączyć, w drodze decyzji, obowiązek ustanawiania kierownika budowy, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami - art. 42 ust. 3 ustawy Prawo budowlane.
7. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności – art. 42 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.
8. Geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, podlegają:
  - 1) obiekty budowlane wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę;
  - 2) obiekty, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 10 i 23 oraz w ust. 2 pkt 17 i 26;  
– art. 43 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
9. Zapewnienie wykonania obowiązku geodezyjnego wyznaczenia w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej należy do kierownika budowy, a w przypadku, gdy kierownik budowy nie zostanie ustanowiony - do inwestora - art. 43 ust. 1b ustawy Prawo budowlane.
10. W przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy prowadzi się:
  - 1) dziennik budowy;
  - 2) dziennik rozbiórki - w przypadku robót budowlanych polegających wyłącznie na rozbiórce;
  - 3) dziennik montażu - w przypadku robót budowlanych polegających wyłącznie na montażu.  
– art. 45 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

11. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, 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 – art. 54 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
12. 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:
    - a) V, IX-XVI,
    - b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie,
    - c) 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,
    - d) XX,
    - e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,
    - f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,
    - g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,
    - h) XXVIII-XXX  
- o których mowa w załączniku do ustawy;
  - 2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;
  - 3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych – art. 55 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
13. Decyzja, o której mowa w art. 55 ust. 1 pkt 3, może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem - art. 55 ust. 1b ustawy Prawo budowlane
14. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie - art. 55 ust. 2 ustawy Prawo budowlane
15. Organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli o której mowa w art. 59a - art. 59 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.
16. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a - art. 57 ust. 6 ustawy Prawo budowlane.

---

<sup>1)</sup> Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

<sup>2)</sup> Należy wpisać „projekt zagospodarowania działki wraz z projektem architektoniczno-budowlanym” lub „projekt rozbiórki”.

<sup>3)</sup> Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 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 ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373).

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

<sup>5)</sup> Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.