

Olsztyn, 18 czerwca 2024 r.

BI-II.6740.10.5.2024.DP3

### DECYZJA NR Jez/ 11 /2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę wniosek , działającego z upoważnienia Prezesa Zarządu ALTER INVESTMENT S.A. – , z dnia 15 marca 2024 r. (data wpływu do Starostwa Powiatowego: 18 marca 2024 r.),

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

dla  
**ALTER INVESTMENT S.A.**  
**Podwale Grodzkie 5**  
**10-895 Gdańsk**

obejmujące:

**budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną Etap X - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnej nr 10 wraz z instalacją: sanitarną, wodociągową, elektroenergetyczną oraz deszczową wraz ze zbiornikiem na wody deszczowe, na dz. nr 95/16, obr. Olszewnik, gm. Jeziorany**

projektant: mgr inż. arch. Robert Mielniczek z zespołem

uprawnienia: 178/POOKK/IV/2016 , PO-1465 (do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej)

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót:

- 1) Wytyczenie obiektów budowlanych w terenie i inwentaryzację powykonawczą należy zlecić jednostce wykonawstwa geodezyjnego.
- 2) Roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji pod kierownictwem i nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane.
- 3) Przestrzegać ustaleń zawartych w opiniach, warunkach i uzgodnieniach będących częścią zatwierdzonego projektu budowlanego stanowiącego załącznik do niniejszej decyzji.

~~2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:~~

~~3. Termin rozbiórki:~~

- ~~1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania~~
- ~~2) tymczasowych obiektów budowlanych~~

4. Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych;

5. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:

- 1) prowadzić dziennik budowy,
- 2) umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, nie dotyczy to obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych,
- 3) odpowiednio zabezpieczyć teren budowy.

~~6. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:~~

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane.

### UZASADNIENIE

W dniu 18 marca 2024 r. wpłynął do Starostwa Powiatowego w Olsztynie wniosek działającego z pełnomocnictwa reprezentującego Alter Investment S.A. z siedzibą w Gdyni o pozwolenie na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną etap X na działce o nr geod. 95/16, obręb Olszewnik, gmina Jeziorany.

Pismem z dnia 26 marca 2024 r. wezwano wnoszącego do uzupełnienia braków formalnych wniosku, t.j. wskazanie we wniosku jednego pełnomocnika do doręczeń oraz doprecyzowanie nazwy zamierzenia budowlanego, złożenie prawidłowo wypełnionego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dołączenie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej oraz oświadczenia projektanta z uprawnieniami do instalacji sanitarnych o braku możliwości

podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej. W dniu 02 kwietnia 2024 r. i 03 kwietnia 2024 r. wniosek uzupełniono o nową nazwę zamierzenia budowlanego t.j.: „budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną etap X – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 10 wraz ze zbiornikiem na wody deszczowe” oraz o pozostałe elementy wymienione w wezwaniu z dnia 27 marca 2024 r.

Po uzupełnieniu braków formalnych wniosku organ architektoniczno-budowlany 04 kwietnia 2024 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej obwieszczenie o wpływie wniosku o pozwolenie na budowę z uwagi na wydaną dla przedmiotowej inwestycji (zespołu budynków mieszkalnych) ostateczną decyzję Burmistrza Jezioran Nr 1/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15 lutego 2024 r. Zawiadomieniem z dnia 12 kwietnia 2024 r. poinformowano strony postępowania o możliwości czynnego udziału w każdym stadium postępowania oraz zapoznania się z aktami sprawy.

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2024 r. nałożono obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego w terminie 30 dni od otrzymania postanowienia. W dniu 17 maja 2024 r. pełnomocnik inwestora złożył wniosek o przedłużenie terminu na uzupełnienie projektów budowlanych. Postanowieniem z dnia 21 maja 2024 r. organ architektoniczno-budowlany przychylił się do wniosku. W dniu 29 maja 2024 r. pełnomocnik przesłał uzupełnione projekty wraz z nowym wnioskiem o pozwolenie na budowę, zmieniając treść zamierzenia budowlanego na: „budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną Etap X – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 10 wraz z instalacją: sanitarną, wodociągową, elektroenergetyczną oraz deszczową wraz ze zbiornikiem na wody deszczowe na działce o nr geod. 95/16, obręb Olszewnik, gmina Jeziorany”.

Po analizie złożonych dokumentów organ architektoniczno-budowlany stwierdził, że działka o nr geod. 95/16, obręb Olszewnik, gmina Jeziorany nadal nie posiada dostępu do drogi publicznej, gdyż pełnomocnik nie przedstawił stosownego dokumentu potwierdzającego prawo przejścia i przejazdu przez działki nr 95/1 i 95/2 w obrębie Olszewnik oraz że nie zostały uzupełnione inne elementy projektu takie jak: brak wskazania wszystkich numerów działek poprzez które następuje dostęp do drogi publicznej, wskazania działek będących w obszarze oddziaływania lub informacji, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany, wskazania rzędnych terenu przy narożnikach projektowanego budynku.

Zawiadomieniem z dnia 10 czerwca 2024 r. wykonując dyspozycję art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego organ architektoniczno-budowlany zawiadomił strony postępowania o zebraniu przez organ materiału dowodowego niezbędnego do podjęcia rozstrzygnięcia. Mając na uwadze art. 79a § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, który daje stronom możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, organ wskazał w zawiadomieniu przesłanki zależne od strony, które nie zostały na dzień wysłania informacji spełnione lub wykazane, co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony wyznaczając termin 3 dni na ich przedstawienie.

W dniu 18 czerwca 2024 r. pełnomocnik dokonał uzupełnienia dokumentacji projektowej, przedkładając uzupełnione projekty budowlane oraz dokumenty potwierdzające prawo przejścia i przejazdu przez działki 95/1 i 95/2 w obrębie Olszewnik w postaci kopii aktu notarialnego zawartego w dniu 15 lutego 2024 r. oraz kopii decyzji Burmistrza Jezioran Nr 12/2023 z dnia 22 czerwca 2023 r. zatwierdzającej projekt podziału działki nr 95 na działki 95/1 i 95/2 z przeznaczeniem tych działek pod drogę publiczną i gminną, które to na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344) przeszły na własność gminy Jeziorany.

Przedmiotowa inwestycja położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny ustanowionym uchwałą Nr XX/471/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 07 listopada 2016 r., poz. 4172). Inwestycja nie jest bezpośrednio związana z ochroną tych obszarów, ani nie wynika z tej ochrony. Zgodnie z obowiązującymi przepisami budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej składająca się z 14 budynków wraz z towarzyszącą infrastrukturą kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których, zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 1/2024 z dnia 15 lutego 2024 r. brak jest potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Po przeprowadzeniu analizy merytorycznej wniosku organ stwierdził, że projekt budowlany jest kompletny pod względem wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Organ sprawdził także zgodność projektu budowlanego

z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany w obrębie miejscowości Olszewnik zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Jezioranach Nr XVIII/200/08 z dnia 12 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 marca 2009 r. Nr 38, poz. 646) i wymaganiami ochrony środowiska oraz zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: dz. nr **95/16, 95/23, 95/2 i 95/1**, obręb **Olszewnik**, gmina **Jeziorany**. Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane w przypadku spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

### POUCZENIE

Decyzja nie jest ostateczna. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko - Mazurskiego za pośrednictwem Starosty Olsztyńskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

**z up. Starosty Olsztyńskiego**  
**Dagmara Turalska**  
**Główny specjalista w Wydziale**  
**Budownictwa i Infrastruktury**  
*/dokument wydany i podpisany*  
*elektronicznie/*

### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Zwolniono z uiszczenia opłaty skarbowej  
zgodnie z Ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)

#### Decyzję otrzymują:

1. Alter Investment S.A. (+1 egz. proj. bud.)  
na ręce pełnomocnika:
2. Ajga sp. z o.o.,
- 3.

*Adresy do korespondencji stron postępowania zgodnie z wykazem*

#### Do wiadomości:

4. Gmina Jeziorany, Plac Zamkowy 4, 11-320 Jeziorany (e-PUAP:/281406/SkrytkaESP)
5. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Dąbrowszczaków 41, 10-542 Olsztyn (+1 egz. proj. bud.)
- 6.Aa. (+1 egz. proj. bud.)

~~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. 2016, poz. 353 z 16.03.2016 r.).~~

~~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 ocenie oddziaływania na środowisko.~~

### POUCZENIE:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego (PINB w Olsztynie) 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 – 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 – Prawo budowlane,
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – 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 (art. 54 ust. 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-XXVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), 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 ust. Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydane przez właściwy organ nadzoru budowlanego (art. 55 ust. 1 pkt 3 ust. Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 55 ust 2 ust. 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).

RPW/11354/2024

Sprawę prowadzi: , tel. 89 521 05 12

Kluczula informacyjna RODO w załączeniu oraz dostępna na stronie BIP pod adresem: <https://bip.powiat-olsztynski.pl/>