Olsztyn, 30 czerwca 2025 r.

BI-II.6740.11.47.2025.AW1

**DECYZJA NR Jon/46/2025**

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 2025 r., poz. 418), 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   
z dnia 18 kwietnia 2025 r. (data wpływu: 18 kwietnia 2025 r.) Pana , działającego   
w imieniu inwestora,

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

dla

obejmujące:

**budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego z garażami B1,**

**dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych B2-B10**

**oraz czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących B11-B14,**

**na dz. nr geod. 200/23, obr. Gutkowo, gm. Jonkowo**

projektant: mgr inż. arch.

uprawnienia: UAN-4224/55/70/87, WM-0102 (w specjalności architektonicznej)

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

1. Wytyczenie obiektów budowlanych w terenie i inwentaryzację powykonawczą należy zlecić jednostce wykonawstwa geodezyjnego,
2. Roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektami architektoniczno-budowlanymi stanowiącymi załączniki do niniejszej decyzji,
3. Przestrzegać ustaleń zawartych w opiniach, warunkach i uzgodnieniach będących częścią zatwierdzonych: projektu zagospodarowania terenu oraz projektów architektoniczno-budowlanych stanowiących załączniki do niniejszej decyzji,

~~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:~~

5. Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych;

6. 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. 1 i 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

**UZASADNIENIE**

W dniu 18 kwietnia 2025 r. wpłynął wniosek Pana , działającego w imieniu inwestora, w sprawie pozwolenia na budowę dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych B1-B10 i pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących B11-B15, na dz. nr geod. 200/23, obr. Gutkowo, gm. Jonkowo. Z uwagi na stwierdzone braki formalne, organ wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku pismem z dnia 30 kwietnia 2025 r. W odpowiedzi na wezwanie w dniu 08 maja 2025 r., uzupełniono wskazane braki. Pełnomocnik inwestora wypożyczył dokumentację projektową w dniu 14 maja 2025 r. Następnie, pełnomocnik zwrócił dokumentację projektową w dniu 30 maja 2025 r. załączając nowy wiosek o pozwolenie na budowę (PB-1), w którym zmieniono zakres inwestycji, tj. budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dwulokalowego z garażami B1, dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych B2-B10 oraz czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących B11-B14, na dz. nr geod. 200/23, obr. Gutkowo, gm. Jonkowo. Postanowieniem z dnia 04 czerwca 2025 r. organ nałożył na wnioskodawcę obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w dokumentacji projektowej. Pełnomocnik inwestora w dniu 26 czerwca 2025 r. uzupełnił braki w dokumentacji.

Do tut. organu w dniu 23 kwietnia 2025 r. wpłynął wniosek Pani i Pana o przyznanie statusu strony postępowania. Organ pismem z dnia 30 czerwca 2025 r. odmówił uznania ich za strony postępowania w tym postępowaniu.

Planowana inwestycja jest zgodna z ostateczną decyzją Nr 27/2025 o warunkach zabudowy z dnia 18 lutego 2025 r., znak: GP.6730.112.2024/2025.BC, wydaną przez Wójta Gminy Jonkowo oraz ostateczną decyzją stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływani na środowisko z dnia 22 kwietnia 2024 r., znak: GD.6220.5.2024   
i ostateczna decyzja przenoszącą z dnia 30 maja 2025 r., wydanymi przez Wójta Gminy Jonkowo. Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r.- Prawo Budowlane, obejmuje nieruchomości: 200/23, obr. Gutkowo, gm. Jonkowo. Wniosek spełnia wymogi formalne, a projekt budowlany jest kompletny pod względem wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. 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 przysługuje odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej do doręczenia.

**z up. Starosty Olsztyńskiego**

**Ireneusz Piłkowski**

**Dyrektor Wydziału**

**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. (Dz. U. z 2023 r. , poz. 2111).

Decyzję otrzymują:

1. Adresat, (+1 egz. proj. bud.)

***na ręce pełnomocnika: , ul. , ,***

Do wiadomości:

1. Gmina Jonkowo, ul. Klonowa 2, 11-042 Jonkowo – eDoręczenia,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Dąbrowszczaków 41, 10-542 Olsztyn, (+1 egz. proj. bud.)
3. 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. z 2016r. poz. 353).~~ 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.

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 1994r. ‒ 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 1994 r. ‒ Prawo budowlane).