

DECYZJA nr 142/26

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jednolity tekst; Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst; Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 3 lutego 2026 r. (wpływ do tut. organu 12 lutego 2026 r.)

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielam pozwolenia na budowę
dla:

Pana Tomasza Gadeckiego
Lipno 34/2, 49-130 Tułowice

obejmującego: **Budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przyłączem energetycznym wlvz** wg załączonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego
na terenie położonym w m. **Niwnica** (dz. nr **616/1**)

autorzy projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego:
architektura – mgr inż. arch. Dariusz Prochot (uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr ewid. 10/OPOKK/2014, członek OpOIA nr OP-0212)
instalacje elektryczne - mgr inż. Wojciech Pińczak (uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr ewid. OPL/1329/PBE/17, członek OpOIIIB nr OPL/IE/0059/17)

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) ~~termin i warunki wejścia na teren inwestycji (z odpowiednim wyprzedzeniem) uzgodnić z jego Współwłaścicielem (użytkownikiem)~~
 - b) inwestor jest zobowiązany do przestrzegania ustaleń zawartych w projekcie budowlanym, uzgodnieniach i opiniach oraz w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych dotyczących realizacji obiektów budowlanych
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: -----
3. Terminy rozbiórki:
 - a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania -----
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych -----
4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę
5. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - a) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - 1) ustanowić kierownika budowy w przypadku robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę
 - 2) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego
 - b) ~~wyłącza się inwestora z obowiązku ustanawiania kierownika budowy z uwagi na nieznaczny stopień skomplikowania robót budowlanych~~
6. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany:
 - a) zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki;
 - b) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany - projektu technicznego;
 - c) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - tablicę informacyjną oraz
 - ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednoczesne zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni

~~7. W przypadku braku obowiązku ustanowienia kierownika budowy spełnienie ww. obowiązku, o którym mowa w art. 45a ust. 1 pkt 1, należy do inwestora.~~

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1-4, art. 45a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

UZASADNIENIE

12 lutego 2026 r. Pan Tomasz Gadecki wystąpił do tutejszego organu z wnioskiem o zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przyłączem energetycznym wlv, na terenie położonym w m. Niwnica (dz. nr 616/1).

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę dołączono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzją Burmistrza Nysy nr 127/22 o warunkach zabudowy z 29 sierpnia 2022 r. (znak sprawy PP.6730.16.2022.JB) wydaną na rzecz Pana Tomasza Gadeckiego dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym garażem dwustanowiskowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłączem elektroenergetycznym, wodociągowym i kanalizacji sanitarnej). Ponadto do wniosku o pozwolenie na budowę dołączono trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

Zgodnie z informacją o obszarze oddziaływania obiektu sporządzoną przez projektanta i zawartą w projekcie zagospodarowania terenu, obszar oddziaływania obiektu zamyka się w granicach działki stanowiącej teren inwestycji tj. działki nr 616/1, położonej w jednostce ewidencyjnej Nysa – obszar wiejski, obręb ewidencyjny Niwnica.

Należy jednak zauważyć, iż w ramach prowadzenia postępowania wyjaśniającego organ administracji architektoniczno-budowlanej może posiłkować się sporządzoną przez projektanta informacją o obszarze oddziaływania obiektu. Podkreślenia jednak wymaga, że organ nie jest związany tą informacją, a ewentualna odpowiedzialność za błędne określenie kręgu stron postępowania spoczywać będzie na organie. Wyznaczenie obszaru oddziaływania powinno nastąpić przy uwzględnieniu funkcji, formy, konstrukcji projektowanego obiektu i innych jego cech charakterystycznych, a także sposobu zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu projektowanej inwestycji. Obszaru tego nie można utożsamiać wyłącznie z naruszeniem określonych wymogów technicznych, albowiem obiekt budowlany może wprowadzać ograniczenie w zagospodarowaniu terenu nieobjętego inwestycją także wtedy, gdy jego realizacja jest zgodna z przepisami określającymi wymogi techniczne i istnieją podstawy do wydania pozwolenia na budowę. Stronami postępowania w przedmiocie wydania takiego pozwolenia są jednak także właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości, na które inwestycja będzie w jakikolwiek sposób oddziaływać.

Tutejszy organ stoi na stanowisku, iż budowa przedmiotowego budynku mieszkalnego ścianą z otworami w odległości 4,0m od granicy z sąsiednią działką nr 330 skutkuje możliwością wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu ww. działki.

Rozwiązania projektowe zawarte w dokumentacji dołączonej do wniosku o pozwolenie na budowę nie naruszają ustaleń ww. decyzji o warunkach zabudowy wydanej przez Burmistrza Nysy.

Ponadto rozwiązania zawarte w projekcie zagospodarowania terenu spełniają wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

Wobec spełnienia przez Inwestora wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ww. ustawy Prawo budowlane orzekłem jak w sentencji niniejszej decyzji.

Decyzja w całości uwzględnia wnioski Inwestora, dlatego też zgodnie z art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, odstąpiono od jej szczegółowego uzasadnienia.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Opolskiego, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał niniejszą decyzję.

Z dniem doręczenia organowi, który wydał niniejszą decyzję, oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. - o opłacie skarbowej (jednolity tekst; Dz. U. z 2025 r. poz. 1154)

Decyzja niniejsza
jest ostateczna
dnia 26.03.2026



Z up. STAROSTY
mgr inż. Dominika Oleksów-Brodzińska
INSPEKTOR
w Wydziale Architektury i Budownictwa

Otrzymują (strony postępowania):

1. Pan Tomasz Gadecki + zał.
Lipno 34/2, 49-130 Tułowice
2. Pani Barbara Rzucidło
48-304 Nysa, ul. Stanisława Wasylewskiego 26/4
3. a/a + zał.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie nyskim + zał.
48-300 Nysa, ul. Rynek 36C
2. Burmistrz Nysy
48-300 Nysa, ul. Kolejowa 15

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) 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 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
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, 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).

Klauzula informacyjna:

Informacje o prowadzeniu i celach operacji przetwarzania danych osobowych adresatów niniejszego pisma podane są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Nysie pod adresem: <http://bip.spnysa.nv.pl/m,356,obowiazek-informacyjny.html>

