

**Ogłoszenie o wyniku postępowania
Usługi**

Opracowanie projektów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu Gminy i Miasta Nasielsk w roku 2026

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: GMINA NASIELSK

1.3.) Oddział zamawiającego: Wydział Inwestycji, Zamówień Publicznych i Programów Strukturalnych

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 130377899

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Elektronowa 3

1.5.2.) Miejscowość: Nasielsk

1.5.3.) Kod pocztowy: 05-190

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL912 - Warszawski wschodni

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: um@nasielsk.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.nasielsk.pl

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:

<https://platformazakupowa.pl/transakcja/1228957>

1.7.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - jednostka samorządu terytorialnego

1.8.) Przedmiot działalności zamawiającego: Ogólne usługi publiczne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

2.2.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług: Nie

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

Opracowanie projektów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu Gminy i Miasta Nasielsk w roku 2026

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-aa354cd4-8393-4ef8-92f9-5f53d5a2cabf

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00130855

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-02-26

2.8.) Zamówienie albo umowa ramowa zostały ujęte w planie postępowań: Nie

2.11.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

2.13.) Zamówienie/umowa ramowa było poprzedzone ogłoszeniem o zamówieniu/ogłoszeniem o zamiarze zawarcia umowy: Tak

2.14.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00583543

SEKCJA III – TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA LUB ZAWARCIA UMOWY RAMOWEJ

3.1.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 2 ustawy

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Numer referencyjny: IZP.271.36.2025

4.2.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania: Nie

4.4.) Rodzaj zamówienia: Usługi

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest:

- 1) opracowanie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia projektów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla nieruchomości położonych na terenie Gminy Nasielsk stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1033 z późn. zm.) - dla wniosków złożonych w roku 2026;
- 2) sporządzenie opinii o klasyfikacji akustycznej terenu - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawa ochrony środowiska - dla wniosków złożonych w roku 2026.

2. Szacowana ilość do wykonania, w tym:

- 1) projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - 20 szt.,
- 2) projektów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy 700 szt.,
- 3) projektów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dotyczących obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – 50 szt.
- 4) projektów zmian decyzji - 100 szt.,
- 5) opinii o klasyfikacji akustycznej terenu stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawa ochrony środowiska – 10 szt.

3. Zamówienie to obejmuje:

- 1) Przedmiotem zamówienia jest opracowanie projektów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu Gminy Nasielsk, w tym projektów zmiany decyzji ostatecznych wydanych w powyższym zakresie, wraz z analizami funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z wynikami tych analiz zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1033 z późn. zm.) zwanej dalej u.p.z.p., zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymogów dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589) w oparciu o wnioski o ustalenie warunków zabudowy albo o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego złożone do Burmistrza Nasielska lub w oparciu o decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie;

- 2) Sporządzony projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z analizą winien zawierać: – część tekstową projektu decyzji o warunkach zabudowy zawierającą ustalenia, określone w art. 54 pkt 1 i 2 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., posiadającą podstawowe części składowe i formę zgodną z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), zwanej dalej k.p.a., ponadto w treści uzasadnienia należy ustosunkować się do wniosków i uwag składanych przez strony do postępowania administracyjnego w sprawie; – załączniki tekstowe i graficzne stanowiące integralną część decyzji o warunkach zabudowy:

załącznik nr 1 – w odpowiedniej skali kopia mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku kopia mapy katastralnej, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmująca teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać, z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu inwestycji i liniami zabudowy, z zastosowaniem oznaczeń umożliwiających ich jednoznaczne powiązanie z tekstem decyzji;

załącznik nr 2 – część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami analizy; analiza musi odpowiadać wymogom art. 61 u.p.z.p. i być przeprowadzona w obszarze określonym w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588); analiza musi zawierać zestawienie parametrów urbanistycznych dla zabudowanych działek w obszarze analizy: funkcję budynków, powierzchnię zabudowy w układzie procentowym, parametry architektoniczne zabudowy: wysokość budynku (w metrach) oraz liczbę kondygnacji nadziemnych, szerokość elewacji frontowej (w metrach), wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (w metrach), układ i kąt nachylenia głównych połaci dachowych, intensywność zabudowy; analiza musi być wykonana w oparciu o aktualny stan zagospodarowania (na dzień sporządzenia analizy); załącznik nr 3 – część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 3) Sporządzony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego winien zawierać: – część tekstową, zawierającą ustalenia, określone w art. 54 pkt 1 i 2 u.p.z.p., zapisane w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589), posiadające podstawowe części składowe i formę zgodną z art. 107 k.p.a. i zawierające wyniki dokonanych analiz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, – część graficzną, stanowiącą załącznik do decyzji - w odpowiedniej skali kopia mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku kopia mapy katastralnej, przyjęta do państwowego zasobu

geodezyjnego i kartograficznego, obejmująca teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać, z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, z zastosowaniem oznaczeń umożliwiających ich jednoznaczne powiązanie z tekstem decyzji.

4. Przedmiot zamówienia obejmuje także:

- 1) uczestniczenie w postępowaniach administracyjnych w sprawach dotyczących wydania decyzji albo ich zmiany, w tym weryfikacji sporządzonego projektu decyzji po uzyskaniu uzgodnień oraz po wniesieniu przez strony uwag w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego (np. po zapoznaniu się ze zgromadzonym materiałem dowodowym),
 - 2) ustosunkowania się wobec zarzutów zawartych w odwołaniu od decyzji wydanej w oparciu o sporządzony przez Wykonawcę projekt i przygotowanie zmiany decyzji w trybie art. 132 k.p.a. – w przypadku uchylenia decyzji organu I instancji z powodu jej wadliwości merytorycznej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie lub Sąd Administracyjny,
 - 3) nieodpłatnego poprawiania i doprowadzenia do zgodności z prawem projektu decyzji oraz analizy (w terminie 7 dni), nawet po upływie obowiązywania umowy, w stosunku do spraw z zakresu obowiązywania umowy,
 - 4) wyjaśnienia treści decyzji (sporządzonej przez Wykonawcę) w związku ze złożonym przez stronę wnioskiem w trybie art. 113 § 2 k.p.a., nawet po upływie obowiązywania umowy w stosunku do spraw z zakresu obowiązywania umowy,
 - 5) opracowania postanowień w oparciu o art. 113 § 1 k.p.a. - prostowanie błędów pisarskich, rachunkowych oraz innych oczywistych omyłek w wydanych decyzjach, nawet po upływie obowiązywania umowy w stosunku do spraw z zakresu obowiązywania umowy,
 - 6) opracowywanie projektów zmian decyzji,
 - 7) opracowywanie projektów decyzji odmownych.
5. Terminy realizacji zleceń liczone będą od daty przekazanych wniosków.
6. Wymaga się, aby projekty decyzji przekazywane były w wersji papierowej oraz elektronicznej w formacie PDF oraz tekstu edytowalnego w programie WORD.
7. Do wykonania projektów decyzji Wykonawca użyje własnych materiałów i narzędzi oraz dostarczy wykonaną pracę do siedziby Zamawiającego na własny koszt.
8. W przypadku dostarczenia projektów decyzji drogą elektroniczną, Wykonawca zobowiązany jest do ich złożenia w Biurze Obsługi Interesanta tutejszego urzędu lub przesłania drogą pocztową lub przez kuriera w terminie 3 dni od dnia wysyłki elektronicznej.
9. Wykonawca sporządza opinię o klasyfikacji akustycznej terenu - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawa ochrony środowiska". Przedmiotowa opinia składać się będzie z części opisowej wskazującej rodzaje terenów chronionych oraz nieruchomości chronione akustycznie i rysunkowej wykonanej na mapie ewidencyjnej lub zasadniczej min. w skali 1:1000 lub 1:2000 pozwalającej na czytelne wykonanie opracowania.
- 1) Terminy realizacji zleceń liczone będą od daty przekazanych wniosków.
 - 2) Wymaga się, aby opinia o klasyfikacji akustycznej terenu była przekazywana w wersji papierowej oraz elektronicznej w formacie PDF oraz tekstu edytowalnego w programie WORD.
 - 3) Do wykonania przedmiotowej opinii Wykonawca użyje własnych materiałów i narzędzi oraz dostarczy wykonaną pracę do siedziby Zamawiającego na własny koszt.
 - 4) W przypadku dostarczenia opinii drogą elektroniczną, Wykonawca zobowiązany jest do jej złożenia w Biurze Obsługi Interesanta tutejszego urzędu lub przesłania drogą pocztową lub przez kuriera w terminie 3 dni od dnia wysyłki elektronicznej.

4.5.3.) Główny kod CPV: 71410000-5 - Usługi planowania przestrzennego

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA

5.1.) Postępowanie zakończyło się zawarciem umowy albo unieważnieniem postępowania: Postępowanie/cześć postępowania zakończyła się zawarciem umowy

SEKCJA VI OFERTY

6.1.) Liczba otrzymanych ofert lub wniosków: 4

6.1.2.) Liczba ofert dodatkowych: 1

6.1.3.) Liczba otrzymanych od MŚP: 4

6.1.4.) Liczba ofert wykonawców z siedzibą w państwach EOG innych niż państwo zamawiającego: 0

6.1.5.) Liczba ofert wykonawców z siedzibą w państwie spoza EOG: 0

6.1.6.) Liczba ofert odrzuconych, w tym liczba ofert zawierających rażąco niską cenę lub koszt: 1

6.1.7.) Liczba ofert zawierających rażąco niską cenę lub koszt: 0

6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem: 168000,00 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 228165,00 PLN

6.4.) Cena lub koszt oferty wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: 182655,00 PLN

6.5.) Do wyboru najkorzystniejszej oferty zastosowano aukcję elektroniczną: Nie

6.6.) Oferta wybranego wykonawcy jest ofertą wariantową: Nie

SEKCJA VII WYKONAWCA, KTÓREMU UDZIELONO ZAMÓWIENIA

7.1.) Czy zamówienie zostało udzielone wykonawcom wspólnie ubiegającym się o udzielenie zamówienia: Nie

7.3.) Dane (firmy) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia:

7.3.1) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: Architektura, Urbanistyka – Andrzej Kalinowski

7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: NIP 5241513933

7.3.3) Ulica: Wierzbica 66A

7.3.4) Miejscowość: Serock

7.3.5) Kod pocztowy: 05-140

7.3.6.) Województwo: mazowieckie

7.3.7.) Kraj: Polska

7.4.) Czy wykonawca przewiduje powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom?: Nie

SEKCJA VIII UMOWA

8.1.) Data zawarcia umowy: 2026-02-05

8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 182655,00 PLN

8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej:
do 2026-12-31

SEKCJA IX INFORMACJE DODATKOWE

W związku z tym, że postępowanie prowadzone było w trybie podstawowym z możliwością negocjacji na podstawie art. 275 pkt 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Ustawa Prawo Zamówień Publicznych, dalej: "Ustawa Pzp": Zamawiający skorzystał z danej mu możliwości, zaprosił Wykonawców do negocjacji w związku z art. 289 ust. 1 powyższej ustawy, a następnie przeprowadził je, w skutek czego, zmniejszeniu uległa ilość szacowanych do wykonania projektów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z ilości 700 szt. na 300 szt., a w wyniku czego wartości całkowite ofert pierwotnych Wykonawców również uległy obniżeniu.