

STAROSTA OSTRZESZOWSKI

ul. Zamkowa 31

63-500 Ostrzeszów

BŚ.6740.1.327.2023.zt

.....
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 1.395.2023

Na podstawie art.28, art.33 ust.1, art.34 ust.4 i art.36 ustawy z dn. 7 lipca 1994r.–Prawo budowlane (jedn. tekst Dz.U. z 2023r. poz.682, z późn.zm.) oraz na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jedn. tekst Dz.U. z 2023r. poz.775, z późn.zm.)

- po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 3 lipca 2023r. (l.dz.13211.2023)

zatwierdzam

**projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa

„KZN-Wielkopolska” sp. z o.o.

63-900 Rawicz, ul. Sarnowska 2, lok. 219

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego - kategoria obiektu XIII -

wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu

(teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)

na terenie położonym w **Ostrzeszowie** przy ulicy Jana Pawła II, na działce nr ew. gruntów **4254/2**

wg projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego,

stanowiących załącznik Nr 1 do decyzji.

Projektant główny: mgr inż. arch. Karolina Stasiak, uprawniony projektant w specjalności architektonicznej bez ograniczeń (upr. nr 38/WPOKK/2017) - zaświadczenie Nr WP-1246

Projektanci: mgr inż. Krzysztof Talarek, uprawniony projektant w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (upr. Nr WKP/0276/POOK/09) - zaświadczenie Nr WKP/BO/0063/10

mgr inż. Rafał Lepionka, uprawniony projektant w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń (upr. nr WKP/0179/POOS/15) - zaświadczenie Nr WKP/IS/0265/15

mgr inż. Michał Kapka, upr. projektant w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń (nr upr. WKP/0169/POOE/12) – zaśw. Nr WKP/IE/0278/12

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - prowadzenie robót budowlanych winno odbywać się w oparciu o przepisy wynikające z rozdziału 5 ustawy - Prawo budowlane,
 - wyznaczenie obiektu budowlanego w terenie oraz inwentaryzację powykonawczą (w przypadku urządzeń podziemnych przed ich zasypaniem) powierzyć uprawnionemu geodecie;
- 2) czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: obiekty zaplecza budowy mogą być użytkowane wyłącznie w okresie realizacji inwestycji;
- 3) termin rozbiórki:
 - istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania – nie ustala się
 - tymczasowych obiektów budowlanych – przed zakończeniem inwestycji;
- 4) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - a) ustanowić funkcję kierownika budowy
 - b) ustanowić funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego na podstawie §3 pkt. 1 rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. (ogł. Dz. U. Nr 138/2001, poz.1554);
- 5) dla instalacji fotowoltaicznej o mocy zainstalowanej elektrycznej powyżej 6,5 kW należy dokonać uzgodnienia jej z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych; od poszczególnych właścicieli bądź zarządców terenu na trasie projektowanej sieci,
- 6) wycinkę drzew dokonać zgodnie z warunkami decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów nr KSK.6131.3.13.2023 z dnia 16 czerwca 2023r.;
- 7) Inwestor, ze względu na wymóg uzgodnienia projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej jest zobowiązany zawiadomić Państwową Straż Pożarną o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania;

wynikających z art.36 ust.1 oraz art.42 ust.1 pkt 1 lit.a, pkt 2 lit.a, pkt 3 lit.a i pkt 4 oraz art.42 ust.4 oraz art. 56 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o. w Rawiczu wnioskiem z dnia 3 lipca 2023r. (l.dz.13211.2023) wystąpiła do Starosty Ostrzeszowskiego o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na terenie położonym w Ostrzeszowie przy ulicy Jana Pawła II, na działce nr ew. gruntów 4254/2.

W sprawie tej organ z uwagi na braki formalne wniosku pismem z dnia 17 lipca 2023r. zawezwał Inwestora w trybie art.64 §2 kpa do uzupełnienia wniosku, co zostało dokonane przy piśmie przewodnim w dniu 2 sierpnia 2023r. (l.dz.15577.2023). Następnie organ dokonując obowiązkowego sprawdzenia projektu w trybie art.35 ust.3 ustawy stwierdził nieprawidłowości, których usunięcia i uzupełnienia zażądał postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2023r. Inwestor przy piśmie przewodnim z dnia 18 września 2023r. (l.dz.18831.2023) przedłożył 3. egzemplarze poprawionego projektu budowlanego.

Dalej rozpatrując wniosek i projekty organ stwierdza, że wniosek ten spełnia wymogi określone w art.33 ust.2, a załączone do wniosku projekty spełniają wymogi art.34 prawa budowlanego. Wniosek i projekty są zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren miasta Ostrzeszów zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Ostrzeszów Nr XXV/220/2005 z dnia 28 kwietnia 2005r. (ogłoszoną w Dz.Urz.Woj. Wielkopolskiego Nr 97/05, poz.2803 z dnia 30 czerwca 2005r.) oraz ze zmianą miejscowego planu zagospod. przestrzennego miasta Ostrzeszowa zatwierdzoną Uchwałą Rady Miejskiej Ostrzeszów nr XX/141/2008 z dnia 11 września 2008r. (ogłoszoną w Dz.Urz.Woj. Wielkopolskiego Nr 186, poz.3099 z dn. 3 listopada 2008r.) – jednostka planu: MW.

Organ ustalił, że stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się na działce inwestycji oraz działkach poprzez które następuje dojazd na zasadzie porozumienia stron (służebności gruntowej). Z przeprowadzonej analizy rysunków nr ZT.05 i ZT.06 zawartych w projekcie wynika, iż przesłanie potencjalnych zabudowań na działkach sąsiednich (w tym najbliższej nr ew. gruntów 2443) nie występuje [zgodnie z §13 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 9 czerwca 2022r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jedn.tekst Dz.U. z 2022r. poz.1225)]. Również z analizy nasłonecznienia w dniach równonocy (rys. ZT.03 i ZT.04) wynika, iż dla działek sąsiednich zachowany jest okres minimalnych 3. godzin w godzinach 7.00-17.00 nasłonecznienia pokoi mieszkalnych potencjalnego budynku, np. wielorodzinnego, zlokalizowanego w odległości przepisowej min. 4 m od granicy działki ścianą z oknami, co jest zgodne z §60 ust. 1 w/w rozporządzenia. Przeanalizowano również uwarunkowania dla zabudowy działek sąsiednich pod kątem ich zabudowy, z uwagi na zmiany projektowe, w kontekście m.in. §19 ust. 1, §23 ust.1, §40 ust. 2 w/w rozporządzenia. Organ dokonał własnej analizy obszaru oddziaływania z uwagi na zawarcie sprzecznych informacji w projekcie, tj. w części rysunkowej (nr ZT.01) pokazano „obszar oddziaływania w zakresie bryły”, a w treści pkt. 2.15 projektu zagospodarowania terenu wykazano brak oddziaływania.

Strony postępowania pismem z dnia 9 sierpnia 2023r. zostały powiadomione o prowadzonych czynnościach w trybie artykułu 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego i nie wniosły uwag ani zastrzeżeń. W dniu 28 września 2023r. Inwestor oraz strona postępowania, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „Z.G.M.” sp. z o.o. w Ostrzeszowie, przedłożyli oświadczenia o odstąpieniu od zasady określonej na podstawie art. 10 kpa. Organ rozpatrujący sprawę z uwagi na ekonomikę postępowania, wynikającą z art.12 k.p.a., odstąpił od przeprowadzania procedury przewidzianej w art.10 §1 k.p.a.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego w Poznaniu za pośrednictwem Starosty Ostrzeszowskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Staroście Ostrzeszowskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego nie podlega opłacie skarbowej. (Podstawa prawna: art.2 ust.1 pkt.2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 roku - jedn. tekst Dz.U. z 2022r. poz.2142, z późn.zm.).

DECYZJA STAŁA SIĘ OSTATECZNA
Z DNIEM 18.10.2023
Inspektor
Soborńska
Halina Sobańska

Starosta
M. W. Starosta
Kierownik Wydziału
Budownictwa i Środowiska
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załącznik do decyzji : projekt budowlany: projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, załączniki formalne (3 egz.).

Decyzję otrzymują strony postępowania:

(za dowodem doręczenia lub potwierdzeniem odbioru)

1. Inwestor: **Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o.**
63-900 Rawicz, ul. Sarnowska 2, lok. 219,
(+ 1 egz. projektu budowlanego: projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, załączniki formalne),
2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „Z.G.M.” sp. z o.o.
63-500 Ostrzeszów, ul. Sportowa 2A,
3. a/a Starostwo Powiatowe w Ostrzeszowie.

Otrzymują do wiadomości:

1. Urząd Miasta i Gminy w Ostrzeszowie,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ostrzeszowie
(+ 1 egz. projektu budowlanego: projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, załączniki formalne).

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:
 - 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 (nie wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane) dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, 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.Zawiadomienie to dokonuje się w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo (zob. art. 41 ust. 4-4d ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlanego).
2. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor występuje do właściwego organu w celu wydania dziennika budowy, poprzez ostemplowanie przedłożonego przez inwestora dziennika budowy prowadzonego w postaci papierowej albo zapewnienie dostępu w systemie EDB do dziennika budowy prowadzonego w postaci elektronicznej (zob. art. 47g i 47h ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane).
3. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt lit. a z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, zapewnić sporządzenie projektu technicznego oraz zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt lit. a ustanowić kierownika budowy i 42 ust. 3 pkt lit. a ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2 Prawa budowlanego.
4. Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane Inwestor jest obowiązany dokonać geodezyjnego wyznaczenia w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów. Obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.
5. 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 1994r. - 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).
6. 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).
7. 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).
8. 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).
9. Decyzja pozwolenia na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Rozpoczęcie lub wznowienie budowy w wyżej określonych przypadkach nastąpi po wydaniu nowej decyzji pozwolenia na budowę.
10. Istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę budowlane (zob. art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
11. Dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem (którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane) z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej, a także z wyjątkiem budownictwa zagrodowego i lotniskowego oraz obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2 (z wyłączeniem sieci gazowych) oraz dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych, prowadzi się książkę obiektu budowlanego. Zasady prowadzenia jej określone są w Rozdziale 5d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Kwituję odbiór decyzji

Ostrzeszów, dnia _____

(

(