

STAROSTA PLESZEWSKI
ul. Poznańska nr 79
63-300 Pleszew
AB.6740.1.199.2018

PLESZEWSKIE
TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.
w Pleszewie

Pleszew, dnia 04.06.2018 roku

Wpł.: []
1936/2018

za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 199./2018

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1332 ze zmianami) oraz na podstawie art.104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1257 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 16.04.2018r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

Pleszewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

z/s 63-300 Pleszew, ul. Malinie nr 6/25

obejmujące:

budowę domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Pleszew przy ul. Kaliskiej na terenie działek ewid. nr: 2062/11 2067/14 i 2067/12 arkusz mapy 31 (obręb miasto Pleszew)

Funkcja zabudowy: mieszkalna

Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa

autorzy projektu:

Ludwika Juchniewicz-Lipińska posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej nr 449/93/UW, Członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr DS-0290;

Danuta Fabrowicz posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 355/84/WBPP, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr DOŚ/BO/3660/01;

Julian Gałęcki posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie instalacji elektrycznych nr 466/76/Wwm, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym DOŚ/IE/2795/01;

Władysław Puzanowski posiada uprawnienia budowlane kierownika budowy i robót i projektanta w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji sanitarnych nr 160/82/WBPP, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym DOŚ/IS/0460/02.

Z zachowaniem następujących warunków:

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

- 1) Wyznaczenie obiektu w terenie i inwentaryzację powykonawczą należy zlecić jednostce wykonawstwa geodezyjnego.
- 2) Roboty budowlane prowadzić pod kierunkiem uprawnionej osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje zawodowe.
- 3) Zobowiązuje się inwestora do powołania Kierownika budowy.
- 4) Roboty budowlane należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, zasadami bhp obowiązującymi w budownictwie oraz zatwierdzonym projektem budowlanym.
- 5) Teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.

- 6) W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać jej naprawy, zapewniając właściwy odpływ.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: **nie dotyczy**
3. Terminy rozbiórki:
- 1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania: **nie dotyczy**
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych : **nie dotyczy**
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: **nie dotyczy,**
wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 - 4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 16 kwietnia 2018r. wpłynął do tutejszego urzędu wniosek Inwestora: Pleszewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z/s 63-300 Pleszew, ul. Malinie nr 6/25, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Grzegorza Tomaszewskiego, w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Pleszew przy ul. Kaliskiej na terenie działek ewid. nr: 2062/11, 2067/14 i 2067/12 arkusz mapy 31 (obręb miasto Pleszew).

Inwestor do wniosku załączył m.in. oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z zaświadczeniem, o którym mowa w art.12 ust.7 ustawy Prawo budowlane, aktualnym na dzień opracowania projektu.

Zgodnie z art.61§4 Kodeksu postępowania administracyjnego Starosta Pleszewski Zawiadomieniem znak AB.6740.1.199.2018 z dnia 07.05.2018r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie wyznaczając termin 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia na zapoznanie się stron z aktami sprawy, uzyskanie wszelkich wyjaśnień w sprawie oraz składanie wniosków i zastrzeżeń. Strony sprawy nie wniosły uwag do toczącego się postępowania.

Starosta Pleszewski zawiadomieniem z dnia 17.05.2018r. na podstawie z art. 36 § 1, § 2 ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego powiadomił strony, że wniosek Inwestora w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowej inwestycji, nie może być załatwiony w terminie przewidzianym w art. 35 § 3 ponieważ nie zostało przekazane zwrotne potwierdzenie odbioru przesyłki listowej kierowanej do pełnomocnika inwestora, w związku z powyższym nie upłynął jeszcze termin 7 dni, w którym stronie postępowania przysługuje prawo do zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, składanie wniosków i zastrzeżeń. Starosta Pleszewski zawiadomił strony o zwłoce w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu oraz poinformował, że sprawa zostanie rozpatrzona niezwłocznie po upływie terminu wyznaczonego stronie na zapoznanie się z aktami sprawy, nie później niż do dnia 17.06.2018 r.

Po analizie całości akt sprawy Starosta Pleszewski stwierdził co następuje.

Zgodnie z art.4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.1332 ze zmianami), każdy ma prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Z powyższego przepisu wynika, że inwestor aby uzyskać pozwolenie na budowę musi spełniać obydwie warunki łącznie. Na podstawie art. 3 pkt. 11 Prawa budowlanego poprzez prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania

wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych. Powyższe oświadczenie zostało przez Inwestora załączone wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

W toku postępowania właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zobowiązany jest do sprawdzenia m.in. zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art.71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; kompletności projektu budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia o której mowa w art.20 ust.1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art.12 ust. 7.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w miejscowości Pleszew na działkach nr 2062/11, 2067/14, 2067/12 objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski” dla południowo-wschodniej części Miasta Pleszewa – Etap II uchwalonego Uchwałą Nr VII/195/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 14 września 2016r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 16 września 2016r. poz. 5542) oznaczonym w planie symbolem – 3.MN/U, dla którego w wyżej powołanym planie ustalono jako przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa obejmująca tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług nieuciążliwych, natomiast jako przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona itp. Zgodnie z zapisami § 31 ust.9 pkt 2 wyżej powołanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach jednostek bilansowych 3.MN/U i 4.MN/U dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym z garażami.

Po analizie załączonego do wniosku projektu budowlanego, działając zgodnie z art.35 ust.1 ustawy Prawo budowlane, stwierdzono zgodność projektowanej inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pleszew rejon ulic Kaliska - Piaski” dla południowo-wschodniej części Miasta Pleszewa Etap II uchwalonego Uchwałą Nr VII/195/2016 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 14 września 2016r. w zakresie przeznaczenia jednostki bilansowej 3.MN/U, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, formy architektonicznej przedmiotowej inwestycji jak i przepisów odrębnych. Po analizie akt sprawy stwierdzono, iż obszar oddziaływania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej nie wykracza poza granice nieruchomości, do której tytułem prawnym dysponuje inwestor. Obiekty zostały zaprojektowane z zachowaniem zapisu § 12 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który stanowi, że jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271–273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
- 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy Prawo budowlane, do podstawowych obowiązków projektanta należy m.in. opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz

zasadami wiedzy technicznej. W projekcie budowlanym przedłożonym wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji znajduje się oświadczenie projektantów, o którym mowa w art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Projektant określa również obszar oddziaływania projektowanego obiektu.

Przez *obszar oddziaływania obiektu* rozumie się teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. W związku z powyższymi stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Natomiast do określenia obszaru oddziaływania danego obiektu, w zależności od jego funkcji i przeznaczenia będą miały wpływ m.in. lokalizacja obiektu, przepisy, w tym techniczno-budowlane, bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania, odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii, możliwość utrzymania właściwego stanu faktycznego.

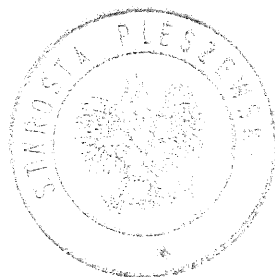
Obszar oddziaływania przedmiotowego obiektu określony przez projektanta, nie wykracza poza granice nieruchomości, do której tytułem prawnym dysponuje inwestor.

Ponadto przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w wykazie inwestycji zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku ze spełnieniem wymogów ustawy Prawo budowlane, tutejszy organ po analizie akt sprawy orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Pleszewskiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zwolniono z opłaty skarbowej zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 1827)



Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinia inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art.95 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r.o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017r. poz. 1405 ze zmianami) – **nie dotyczy**

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 2008r.o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017r. poz. 1405 ze zmianami) – **nie dotyczy**

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 budowę, którego 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 łącznie), 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).

Załącznik :

- projekt budowlany (1 egz. Starosta Pleszewski, 1 egz. PINB Pleszew, 2 egz. Inwestor)

OTRZYMUJĄ :

1. Pan Grzegorz Tomaszewski (pełnomocnik inwestora Pleszewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.)
Adres do korespondencji: 54-404 Wrocław, ul. Belgijska nr 69
2. a/a

Do wiadomości :

1. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew z/s 63-300 Pleszew, ul. Rynek nr 1
2. Zarząd Dróg Powiatowych w Pleszewie z/s 63-300 Pleszew, ul. Gen. Hallera 54
3. ENERGA - OPERATOR SA Oddział w Kaliszu Rejonowy Zakład Dystrybucji w Jarocinie z/s 63-200 Jarocin, ul. Batorego 26

oraz

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego z/s 63 – 300 Pleszew, ul. Poznańska 79 (kopia decyzji wraz z 1 egzemplarzem projektu budowlanego)
2. Wydział Geodezji i Kartografii i Katastru w/m (z kopią ostatecznej decyzji)
3. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew (organ podatkowy) z/s 63 – 300 Pleszew, ul. Rynek nr 1

sprawę prowadzi: Aneta Lisek tel. 62 7429 – 630

Decyzja niniejsza

skaże się ostatecznie z dniem 28. 08. 2018r

i po upływie wyznaczonego

terminu, dnia 05. 09. 2018r

Podpis: 

Aneta Lisek
Naczelniczka Wydziału

