



Starosta Oleśnicki

ul. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica

Oleśnica, dnia 4 marca 2021r.

AB.6740.894.2020.1.MB

DECYZJA NR I-117/2021

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (j.t. Dz.U.2020.1333 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U.2020.256 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na¹⁾ budowę z dnia 30 grudnia 2020r., nr rejestru Starostwa Powiatowego: 46035/20,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na¹⁾ budowę**

dla:

Przedsiębiorstwa Inwestycji Mieszkaniowych Spółka z o.o. Spółka Komandytowa
ul. Wilczycka 48, 55-093 Kielczów

obejmujące:

zespół trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o pow. zabudowy 1924,92m² - kat. XIII:
- budynek A1 o pow. całkowitej 3101,89m², kubaturze 9356,19m³ o 37 lokalach mieszkalnych,
- budynek A2 o pow. całkowitej 3101,89m², kubaturze 9356,19m³, o 37 lokalach mieszkalnych,
- budynek B o pow. całkowitej 3263,12m², kubaturze 9840,75m³, o 37 lokalach mieszkalnych,
wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym; komunikację wewnętrzną z parkingami wielostanowiskowymi na 167 miejsc postojowych, plac zabaw dla dzieci oraz instalacje i urządzenia związane z tymi budynkami, na działkach nr ew. gruntu 7/2 i 7/3 AM-13 obręb Oleśnica przy ul. Kopernika w Oleśnicy,

autor projektu: mgr inż. arch. Wojciech Dobrowolski - upr. bud. Nr 08/DSOKK/2011 w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS.-1439,

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich
 - 2) w widocznym miejscu wywiesić tablicę informacyjną
 - 3) roboty wykonywać zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, przepisami bhp, p.poż i prawa budowlanego
 - 4) w przypadku budowy tymczasowego obiektu budowlanego związanego z realizacją budynków należy dokonać jego rozbiórki z chwilą zakończenia budowy
 - 5) inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, który jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. (Dz.U.2001.138.1554),
- wynikających z³⁾ art. 36 ust. 1 pkt. 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 30 grudnia 2020r., Przedsiębiorstwo Inwestycji Mieszkaniowych Spółka z o.o. Spółka Komandytowa w Kielczowie, reprezentowane przez pełnomocnika Pana Wojciecha Dobrowolskiego, złożyła wniosek, uzupełniony dnia 2 lutego 2021r., o pozwolenie na budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych

wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi, placem zabaw, parkingami wielostanowiskowymi i komunikacją wewnętrzną, na działkach nr ew. gruntu 7/2 i 7/3 AM-13 obręb Oleśnica przy ul. Kopernika w Oleśnicy. Do wniosku załączono 3 egz. dokumentacji projektowej, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, informację uzupełniającą, pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej oraz oświadczenie o możliwości podłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej.

Inwestor spełnił wymogi określone w art. 33 ust.2 ustawy Prawo budowlane. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko ani oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000. Starosta Oleśnicki, po ustaleniu stron postępowania, pismem z dnia 27 października 2020r., powiadomił strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz składania wniosków i zastrzeżeń do realizacji przedmiotowej inwestycji, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Kopernika i Podchorążych w Oleśnicy, zatwierdzonego uchwałą nr XLII/260/2010 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 26 lutego 2010r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego dnia 23 kwietnia 2010r., poz. 1185. Teren inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MW – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny, posiada wymagane opinie i uzgodnienia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, jest wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu zaświadczeniami o przynależności do odpowiednich izb samorządu zawodowego.

Inwestor uzyskał, postanowieniem Starosty Oleśnickiego nr 347/2020 z dnia 28 września 2020r., zgodę na odstępstwo od przepisów § 19 ust. 2 pkt 1 lit.b rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t.Dz.U.2019.1065), polegające na wykonaniu parkingu składającego się z 50 stanowisk postojowych, w tym 25 stanowisk w odległości 0,50m od granicy działki budowlanej.

Planowana inwestycja lokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Inwestor uzyskał decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 315/2021 z dnia 19.02.2021r., pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych.

Obszar oddziaływania obiektu o którym mowa w art. 3 ust.20 ustawy Prawo budowlane, określony przez projektanta, przekracza granice nieruchomości do której inwestor posiada prawo do dysponowania na cele budowlane i obejmuje działkę nr ew. gruntu 186 obręb Spalice, w zakresie lokalizacji miejsc postojowych w odległości 0,5m od granicy nieruchomości. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, w sprawie wydania pozwolenia na budowę, do organu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski stron.

Wobec powyższego, postanowiono orzec jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego, za moim pośrednictwem, 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 tutejszemu organowi 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 2006r., o opłacie skarbowej (j.t. Dz.U.2020.1546).

Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Inwestycji Mieszkaniowych Sp. z o.o., S.K. w Kielczowie
– pełnomocnik Pan Wojciech Dobrowolski IDEA Architekci ul. Wagonowa 38B, 53-609 Wrocław (+ 1 egz. proj. bud.)
2. E.F.PROGRESS XI Spółka z o.o. ul. Złotoryjska 63, 59-220 Legnica
3. AB – a/a (+ 1 egz. proj. bud.)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica (+ 1 egz. proj. bud.)
2. Urząd Miasta Oleśnicy – Wydział Finansowy

Decyzję opracowała Marta Balicka tel. 71-314-01-55



Z up. STAROSTY
Z-CA NACZELNIKA
Wydziału Architektury i Budownictwa
Katarzyna Sobczyk-Pienio

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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U.2013.1235, ze zm.)⁴⁾.

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 środowisko⁵⁾.

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 myjni 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).

¹⁾ Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

²⁾ Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórkę”.

³⁾ Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 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.2013.1235, ze zm.).

⁴⁾ Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

⁵⁾ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

