

WBUA.6740.01.0535.2024
D2024.10.01839

DECYZJA NR 460/24

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 725 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na **budowę**¹⁾ z dnia 31.07.2024r., uzupełnionego w dniu 14.10.2024r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu

ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami (od A3 do A 8 oraz C1 i C2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

oraz

**projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

**Spółdzielni Mieszkaniowej DOBRZEC
z siedzibą w Kaliszu przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 7**

obejmujące:

budynek mieszkalny wielorodzinny nr A3 – etap I

inwestycji obejmującej budowę ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami (od A3 do A 8 oraz C1 i C2) oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej w Kaliszu oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewid. nr 557/1, 557/2, 557/3 – obręb 0077,

autorzy opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu:

Janusz Wypych, upr. nr UAN-8386/51/90 w specjalności architektonicznej w zakresie architektury, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr WP-0260,

Wanda Badura, upr. nr UAN.7342-111/94 w specjalności instalacyjno – instalacyjnej w zakresie sieci sanitarnych i instalacji sanitarnych, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr WKP/IS/0099/01,

Jan Adamkiewicz, upr. nr 96/90/Pw w specjalności instalacyjno – inżynierskiej w zakresie instalacji i sieci elektrycznych, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr WKP/IE/0024/01,

Sławomir Machowiak, upr. nr WKP/0404/PWOT/12 w specjalności telekomunikacyjnej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr WKP/BT/0061/13,

Przemysław Nazarek, upr. nr WKP/0113/POOD/23 w specjalności inżynierskiej drogowej, wpis na listę Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr WKP/BD/0258/23,

autor opracowania w zakresie projektu architektoniczno - budowlanego:

Janusz Wypych, upr. nr UAN-8386/51/90 w specjalności architektonicznej w zakresie architektury, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr WP-0260,

z zachowaniem następujących warunków:

1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem, wymogami i uzgodnieniami branżowymi,

- przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany,
 - dokonać geodezyjnego wyznaczenia obiektu w terenie, a po wybudowaniu wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - z powstałymi w trakcie wykonywania robót budowlanych odpadami, należy postępować zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami,
 - uporządkować teren po zakończeniu budowy,
2. czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty tymczasowe pozostawione na czas budowy, mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy,
 3. terminy rozbiórki:
 - ~~- istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,~~
 - tymczasowych obiektów budowlanych – 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu robót,
 4. przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
 5. przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności,
 6. przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest zobowiązany:
 - zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki,
 - potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz projektu technicznego,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:
 - a) tablicę informacyjną oraz
 - b) 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 jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,
 7. nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno - budowlanej zgodnie z § 1, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy realizacji których jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. Nr 138, poz. 1554 z dnia 4.12.2001r.),

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 31.07.2024r. Spółdzielni Mieszkaniowej DOBRZEC z siedzibą w Kaliszu przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 7, wystąpiła do Prezydenta Miasta Kalisza w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr A3 – etap I inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami (od A3 do A 8 oraz C1 i C2) oraz niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu na nieruchomości położonej w Kaliszu oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewid. nr 557/1, 557/2, 557/3 – obręb 0077. Prezydent Miasta Kalisza na wniosek inwestora Postanowieniem z dnia 16.09.2024r. zawiesił postępowanie administracyjne w niniejszej sprawie, a następnie również na wniosek inwestora Postanowieniem z dnia 15.10.2024r. je podjął. Inwestor zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane do wniosku załączył:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust.7 ww. ustawy, aktualnymi na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane,
- decyzje Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy:
znak WBUA.6730.0085.2024 z dnia 22.05.2024r. oraz znak WBUA.6730.0217.2024 z dnia 9.10.2024r.,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza znak WGOŚ.6220.0027.2023 z dnia 19.03.2024r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Obszar oddziaływania obiektu został określony na działkach, dla których Inwestor wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, iż wniosek o pozwolenie na budowę jest kompletny pod względem formalnym, a załączony do wniosku projekt budowlany został opracowany zgodnie z wydaną w tej sprawie decyzją Prezydenta Miasta Kalisza o ustaleniu warunków zabudowy znak WBUA.6740.6730.0085.2024 z dnia 22.05.2024r. Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia i pozwolenia. W związku z powyższym wydano niniejszą decyzję.

Biorąc powyższe pod uwagę uznano, iż Inwestor spełnił wymogi określone w art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, a także spełnił warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 ustawy Prawo budowlane.

Działając na podstawie art. 4 i 28 ustawy Prawo budowlane orzeczono jak w sentencji decyzji.

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

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Kalisza oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości odwołania od decyzji oraz jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania, niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej na podstawie art. 2 ust 1 pkt 2). Podstawa prawna ustawa z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023r., poz. 2111).

z up. Prezydent Miasta Kalisza
mgr Sławomir Miłek
Wydział Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa DOBRZEC
ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 7
62-800 Kalisz
2. Skarb Państwa
Wydział Gospodarowania Mieniem w miejscu
3. aa AW

Do wiadomości:

1. Wydział Finansowy w/m
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
dla miasta Kalisza
Kalisz, ul. Franciszkańska 3-5
(1 egz. zatwierdzonego projektu budowlanego)

Załączniki:

Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1), z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego. Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 247 ze zmianami)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: zgodnie z prawem budowlanym **art. 41 ust. 4a** do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza: 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, **ust. 4b** zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w: 1) postaci papierowej albo 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4, **ust. 4c** Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych zamieszczanych przy jego wypełnianiu **ust. 4d** formularz zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4b, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

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).

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

2) Należy wpisać „projekt zagospodarowania terenu” „architektoniczno – budowlany”, lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 4, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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 (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 247 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.