

Prezydent Miasta Kalisza

WBUA.6740.01.0243.2023
D2024.03.02989

DECYZJA NR 114/24

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 2023r. poz. 682 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 775 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na **budowę**¹⁾ z dnia 27.06.2023r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

**Spolecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN - Zachodni” Sp. z o. o.
z siedzibą w Poznaniu przy ul. Bukowskiej 12, lok. 121
reprezentowanej przez pełnomocnika Marka Gołąb**

obejmujące:

cztery budynki mieszkalne wielorodzinne
– **etap II, budowa budynku nr 2, nr 3, nr 4,
na nieruchomości położonej w Kaliszu przy ul. Bazyliowej oraz ul. Tymiankowej
(dz. nr 6/2, 12 – obręb 029, dz. nr 49 - obręb 028),**

autor opracowania w zakresie projektu zagospodarowania terenu:

Wiesław Vowie, upr. nr 42/PW/94 w specjalności architektonicznej w zakresie architektury, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr WP-0336,

Małgorzata Galas – Siemieniak, upr. nr 95/P/99 w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr WKP/BO/1066/01,

Damian Pilarczyk, upr. nr WKP/0166/POOS/18 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr WKP/IS/0369/18,

Jacek Hajdasz, upr. nr LBS/0051/POOE/12 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpis na listę Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr LBS/IE/2011/03,

autor opracowania w zakres projektu architektoniczno - budowlanego:

Wiesław Vowie, upr. nr 42/PW/94 w specjalności architektonicznej w zakresie architektury, wpis na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr WP-0336,

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,
 - przed przystąpieniem do prac ziemnych, obowiązuje wymóg wystąpienia do Konserwatora Zabytków o określenie zakresu konieczności ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 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 zatwierzonego 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 27.06.2023r. Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN - Zachodni” Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Bukowskiej 12, lok. 121 reprezentowana przez pełnomocnika Marka Gołąb wystąpiła do Prezydenta Miasta Kalisza z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych – etapu II, budowy budynków nr 2, nr 3, nr 4, na nieruchomości położonej w Kaliszu przy ul. Bazyliowej oraz ul. Tymiankowej (dz. nr 6/2, 1/7, 1/6 – obręb 029, dz. nr 44/23, 44/20 - obręb 028).

Prezydent Miasta Kalisza postanowieniem z dnia 26.07.2023r. wezwał inwestora do uzupełnienia brakujących dokumentów oraz korektę wniosku o pozwolenie na budowę z uwagi na zmianę numeracji działek, na których przewidziano inwestycję. Inwestor w dniu 28.08.2023r. wniósł do tut. organu o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie, a następnie po uzupełnieniu brakujących dokumentów wniósł o jego podjęcie. Organ przychylając się do wniosków inwestora

postanowieniem z dnia 4.09.2023r. zawiesił postępowanie dot. udzielenia pozwolenia na budowę, a następnie postanowieniem z dnia 25.03.2023r. postępowanie zostało podjęte.

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 posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane,
- decyzję Prezydenta Miasta Kalisza o środowiskowych uwarunkowaniach znak WGOŚ.6220.0001.2023 z dnia 17.01.2024r.

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 wiczyści 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 „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla zespołu zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Tyniec” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIX/353/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 27.10.2016r. Zgodnie z tym planem, teren inwestycji objęty jest jednostką bilansową 8MW z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zamierzenia inwestora są zgodne z ustaleniami ww. planu miejscowego, projekt 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

Pobrano opłatę skarbową w kwocie 17,00 zł – część IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 2111).

Z up. Prezydenta Miasta Kalisza
mgr Sławomir Miłek
Naczelnik
Wydziału Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury

Otrzymują:

1. Marek Gołąb pełnomocnik
Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej
„KZN-Zachodni” Sp. z o. o.
Poznań, ul. Bukowska 12, lok. 121
2. 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 środowisko⁴⁾. 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, lokomotywownie, 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.

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

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.