

STAROSTA MIĘDZYRZECKI
UL.PRZEMYSŁOWA 2
66-300 MIĘDZYRZECZ
(oznaczenie organu wydającego decyzję)

Międzyrzecz, dnia 28 sierpnia 2024 r.

AB.6740.4.208.2024.DP
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA nr 224.2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust.1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz 725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 09-07-2024 r. (uzupełniony w dniu 23-08-2024 r.)

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

dla:

Łukasza Robaka
ul. Stefana Batorego 11, 66-330 Pszczew

.....
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

rozbudowę, przebudowę i odbudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy z funkcjami rehabilitacji, na działce nr ew. 1166/25, obręb ew. Pszczew, zlokalizowanej w Pszczewie przy ul. Stefana Batorego 11

w/g projektu:

Mroczkowskiego Rafała posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej nr uprawnień 7131/7/P/2003 wpisanego na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o nr ewidencyjnym WP-0462

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,
rodzaj(e) obiektu(-tów) albo robót budowlanych, imię i nazwisko projektanta oraz
specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie
na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków :

1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych :
 - 1) roboty budowlane należy realizować zgodnie z projektem budowlanym, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę środowiska,
 - 2) przy wykonywaniu robót budowlanych stosować wyroby, które spełniają wymagania podstawowe określone w art. 5 ust 1 pkt 1 Prawa budowlanego oraz zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi – art. 10 ustawy – Prawo budowlane
 - 3) należy zachować warunki wynikające z decyzji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Gorzowie Wlkp. znak ZN-G.5142.1.2024 [Psz] z dnia 20-08-2024 r.
2. czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych wg potrzeb
3. terminy rozbiórki :
 - 1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania do zakończenia budowy,
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych najpóźniej 14 dni po zakończeniu robót
4. szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - 1) budowę należy realizować pod nadzorem kierownika budowy. Kierownik budowy(robót) jest

obowiązany prowadzić dziennik budowy (rozbiórki) i odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki),

- 2) przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, ustanowić kierownika robót w danej specjalności

wynikających z :

- art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1 i 4, art. 45 ust. 1 oraz art. 45a ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz 725)

UZASADNIENIE

W dniu 09-07-2024 r. do Starostwa Powiatowego w Międzyrzeczu wpłynął wniosek Pana Łukasza Robaka zam. ul. Stefana Batorego 11, 66-330 Pszczew o wydanie decyzji udzielającej pozwolenia na budowę - rozbudowę, przebudowę i odbudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy z funkcjami rehabilitacji, na działce nr ew. 1166/25, obręb ew. Pszczew, zlokalizowanej w Pszczewie przy ul. Stefana Batorego 11.

Zgodnie z art. 64 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572) w dniu 23-07-2024 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku o brakujące dokumenty formalne. Powyższe braki zostały uzupełnione przez Pana Łukasza Robaka w dniu 23-08-2024 r. wraz z korektą wniosku w zakresie zawartym w wezwaniu.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew obrębach: Pszczew, Świechocin, Silna, Policko, Borowy Młyn, Stołuń, Szarcz, Zielomyśl zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Pszczew Nr XL/237/10 z dnia 23-09-2010 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 11 poz. 283 z dnia 31-01-2011 r. Planowana inwestycja znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem "U" - czyli na terenie zabudowy usługowej.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się przy zabytku jakim jest dwór wraz z parkiem położony przy ul. Stefana Batorego 11, na dz. ew. nr 1166/25, Ark. 06 jedn. ew. Pszczew, obręb Pszczew wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 582 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 20-06-1963 r. i pod numerem KOK-I-66/76 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gorzowie Wlkp. z dnia 02-11-1976 r. W związku z tym roboty budowlane objęte wnioskiem zostały uzgodnione decyzją Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze, Delegatury w Gorzowie Wlkp. znak ZN-G.5142.1.2024 [Psz] z dnia 20-08-2024 r.

Nieruchomość objęta planowanym zamierzeniem inwestycyjnym usytuowana jest na terenie obszaru wymagającego specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk jak również siedlisk przyrodniczych objętych ochroną w ramach Natury 2000 objętym szczególną ochroną, tj. Natura pn."Rynna Jezior Obrzańskich".

Ustalono również, że zgodnie ze wskazaniami wynikającymi z Hydroportalu publikującego mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego nieruchomość objęta wnioskiem nie znajduje się na obszarach zagrożenia i ryzyka powodziowego.

Dokonując analizy przedłożonej do wniosku dokumentacji projektowej organ stwierdził, iż spełnia ona wymagania określone w przepisach Prawa budowlanego. Projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a projekt zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Projekt jest kompletny i zawiera wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia oraz sprawdzenia, wykonany jest i sprawdzony przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane. Ponadto inwestor złożył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W związku z powyższym w ramach prowadzonego postępowania zgodnie z art. 61 §4 oraz art. 10 §1 Kpa powiadomiono strony o jego wszczęciu zawiadomieniem z dnia 26-08-2024 r. oraz zgodnie z art. 10 Kpa o jego zakończeniu w dniu 28-08-2024 r., z zapewnieniem możliwości czynnego udziału w postępowaniu i wypowiedzeniu się co do zebranych dowodów, materiałów i zgłoszonych żądań. Żadna ze stron w przysługującym terminie nie wniosła uwag.

Wobec spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust.1 i art. 32 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane orzeczono jak w sentencji.

Załączniki ponumerowane od 1 do 2 i opieczątowane stanowią integralną część decyzji.

1. Projekt zagospodarowania terenu
2. Projekt architektoniczno - budowlany,

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubuskiego w Gorzowie Wlkp. za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej :

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie załącznika do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) kolumna 4 część III pkt 9



Z up. STAROSTY

Damian Pągki
NACZELNIK
Wydziału Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Niniejsza decyzja stała się ostateczna i
prawomocna z dniem... 28-08-2024 r.
ponieważ strony doręczyły oświadczenia o
zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania

Otrzymują:

1. Łukasz Robak, ul. Stefana Batorego 11, 66-330 Pszczew,
(wraz z jednym egzemplarzem dokumentacji)
2. a/a

INSPEKTOR

Angelika Stelmach

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Międzyrzeczu (wraz z kompletem dokumentacji)
2. Starostwo Powiatowe w Międzyrzeczu – Wydział GN w/m
3. Urząd Gminy w Pszczewie – Wójt Gminy Pszczew
4. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Zielonej Górze Delegatura w Gorzowie Wlkp.

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

2. Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego dołącza się na piśmie:

- 1) informację wskazującą imię i nazwisko osoby, która będzie sprawować funkcję kierownika budowy, a także kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności,
- 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – informację wskazującą imię i nazwisko osoby, która będzie sprawować funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego a także kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności,
- 3) 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.

3. 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).

4. 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 1994r. Prawo budowlane).

5. 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).

6. 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).