

DECYZJA Nr II-214/2022**o pozwoleniu na budowę**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2021.2351 t.j.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. -Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2021.735 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę Inwestora: Sad Nieruchomości Sp. z o.o. w Olsztynie, działającego przez pełnomocnika, z dnia 04.03.2022 r. (l.dz.522/2022), formalnie uzupełnionego 19.04.2022 r. (l.dz.952/2022) w sprawie pozwolenia na budowę

zatwierdzam

projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno budowlany, w tomach:

Załącznik Nr 1 - Projekt zagospodarowania terenu

Załącznik Nr 2 - Projekt architektoniczno-budowlany /dla trzech budynków/

Załącznik Nr 3 - Załączniki

i udzielam pozwolenia na budowę

dla

Sad Nieruchomości Sp. z o.o.

10-062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 45

obejmujące:

budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej, składającej się z trzech budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi R1, R2, R3 oraz z usługami w budynkach R2, R3, a także towarzyszącym zagospodarowaniem (bez przyłączy) przy ul. Jagiellończyka w Olsztynie, na działkach nr 2/19, 3/1, 3/3, 3/6, 3/7, 3/8, 6/1, 6/3 obręb 55 – w zakresie objętymi projektami

Autorstwa: -dr hab.inż.arch. Robert Ast - upr. bud. 279/90/Pw; WP-0008

-mgr inż.arch. Klaudyna Matelska - upr. bud. WP-OIA/OKK/UpB/61/2010; WP-0814

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - realizować zgodnie z wyżej zatwierdzonymi projektami i zawartymi w nich wymogami, informacją BIOZ, uzgodnieniami, opiniami i warunkami odstępstw, decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzją Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu z 08.04.2022 r. wraz z umową z Gminą Olsztyn nr TE.490.47.1.2022 z dnia 06.04 2022 r., stanowiącymi integralną część projektu – zał. nr 1, 2, 3.
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - na inwestora nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego branży konstrukcyjnej w oparciu o §2ust.1 pkt 3a, § 3 pkt 2b i § 4 rozporządzenia M. Inf z dnia 19.11. 2001r. w sprawie obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego -Dz. U. Nr 138, poz.1554.
3. Ustanowić kierownika budowy:

Kierownik budowy jest obowiązany:

 - a) zabezpieczyć teren budowy;
 - b) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany - projektu technicznego;
 - c) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu: tablicę informacyjną oraz 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 jednoczesne zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany

zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni.
- według przepisów wynikających z art. 36 ust. 1, art. 42 ust.1 pkt 2, 3, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -Prawo budowlane.

Uzasadnienie

Udziela się pozwolenia na budowę i zatwierdza projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany w oparciu o przedłożony przez Inwestora projekty, oświadczenie Inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, przedłożone wraz z projektem budowlanym jw. kopie dokumentów potwierdzających posiadanie przez projektanta i sprawdzającego uprawnień projektowych i ich przynależność do izb zawodowych, oświadczenie projektanta i sprawdzającego o zgodności projektu z przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Organ po otrzymaniu wniosku o pozwolenie na budowę i jego uzupełnieniu formalnym w dniu 19.04.2022 r. (l.dz. 952/2022) powiadomił strony o wszczętym postępowaniu. W toku postępowania nałożono na wnioskodawcę obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie, postanowieniem z dnia 31.05.2022 r, a po usunięciu ich i przedłożeniu poprawnego projektu, umożliwił stronom zapoznanie się z projektem i zebrany materiał dowodowy przed wydaniem decyzji. Na każdym etapie postępowania zapewniono stronom czynny udział. Strony do inwestycji nie wniosły zastrzeżeń.

Projekt został poprawiony, a jego opracowania dokonał zespół osób posiadających kwalifikacje zawodowe, odpowiednie do wymogów Prawa budowlanego. Osoby przedłożyły stosowne uprawnienia projektowe, zaświadczenia o przynależności do samorządowych izb zawodowych, oraz złożyły oświadczenie, że rozwiązania projektowe są zgodne z przepisami, biorąc odpowiedzialność za rozwiązania projektowe.

Organ sprawdzając w świetle wymagań art. 35 Prawa budowlanego i związanych z tym przepisów projekt budowlany dostarczony 22.07.2022 r. w ostatecznej wersji nie stwierdził naruszeń.

Wykonując dyspozycję art. 21 ust. 2 pkt. 10 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) informację o wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dnia 04.03.2022 r. umieszczono pod poz. UA nr 10/2022 w „Publicznie dostępnym wykazie wniosków o wydanie decyzji dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko” znajdującym się na stronie BIP Urzędu Miasta Olsztyn. Dla przedmiotowej inwestycji spełniono wymagania wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia. W następnej fazie inwestycji tj. realizacji inwestor obligowany jest postępować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, stosownie do szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych określonych niniejszą decyzją w punkcie pierwszym j.w.

Biorąc pod uwagę powyższe - orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna. Od decyzji przysługuje prawo odwołania do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Pisemne oświadczenie o zrzeczeniu się praw do złożenia odwołania od decyzji składa się w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Zrzeczenie się prawa do odwołania powoduje, że decyzja stanie się ostateczna i prawomocna tj. nie będzie możliwości zaskarżenia jej do WSA.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie art.2 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej w zakresie funkcji mieszkalnej, zaś pobrano 539 zł. opłaty skarbowej odnoszącej się do funkcji usługowej, zgodnie z zał. do ustawy, część III pkt. 9 1a / Dz. U. 2020, 1546 ze.zm./

Decyzje otrzymują:

1. **Sad Nieruchomości Sp. z o.o. * 17 ***
10-062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 45

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Justyna Jakubowska
Kierownik Referatu Administracji
Architektoniczno-Budowlanej
w Wydziale Urbanistyki i Architektury

pełnomocnik:

- ✓ 2. Shark Investment Sp. z o. o.
3. Polskie Koleje Państwowe S.A.
- ✓ 4. Ministerstwo Obrony Narodowej
Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie
5. Skarb Państwa

Do wiadomości:

6. PINB dla m. Olsztyna
7. Gmina Olsztyn- WGiGN w/m
8. Gmina Olsztyn -Wydział Bezpieczeństwa
i Zarządzania Kryzysowego w/m
9. A/a l.dz. 522 i 1765/2022

/osoba do kontaktu: U. Rzymowska-Konopa
tel. 89 5273111 wew 344

Nr dokumentu: 178792.08.2022-W

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 obowiązek 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, 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).

Decyzje wraz z projektem (trzy egzemplarze)
dyktantem 12.08.22

192
DECYZJA niniejsza stała się
ostateczną w dniu 2.09.2022
Wniosek nie został rozstrzygnięty przez
organ w ustalonym terminie.

INSPEKTOR
M. Siska
Magdalena Buzdenska-Syska

wysłano dnia

12 SIF 2022

podpis