

DECYZJA Nr 583/24

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29 marca 2024 r. (sprecyzowanym w dniu 4 lipca 2024 r.)

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

dla:

Inwestora - "TRIADA-DOM Wachowiak Śliwiak Spółka jawna"
ul. Obornicka 19, 55-100 Trzebnica

obejmujące:

**3 budynki mieszkalne wielorodzinne z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą
techniczną wraz z rozbiórką istniejących budynków**

na działce nr ewid.: **52 AM-15 obręb Trzebnica**

Projektant: mgr inż. arch. Joanna Woziwodzka uprawniona do projektowania bez ograniczeń w specj. architektonicznej- Nr upr. 16/01/DUW,
wpisany na listę członków DOIA pod nr DS-0919;

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich,
 - przestrzegać ustaleń i uzgodnień zawartych w projekcie budowlanym oraz obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, dotyczących realizacji robót budowlanych i przepisów BHP.
2. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust.1 pkt 1-4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane*.

UZASADNIENIE

W dniu 29 marca 2024 r. Starosta Trzebnicki wszczął na wniosek pełnomocnika Joanny Woziwodzkiej, działającej w imieniu Inwestora: TRIADA DOM WACHOWIAK ŚLIWIAK Spółka Jawna postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z rozbiórką istniejących budynków na działce nr ewid.: 52 AM-15 obręb Trzebnica.

Stosownie do art. 61 § 1 ustawy - *Kodeks postępowania administracyjnego* pismem znak: AiB.6740.3.65.2024 z dnia 8 kwietnia 2024 r. zawiadomiono strony o wszczęciu przedmiotowego postępowania administracyjnego z informacją o możliwości zapoznania się z materiałami dotyczącymi przedmiotowej inwestycji w wyznaczonym miejscu i terminie oraz możliwości wnoszenia uwag. Planowana inwestycja została zlokalizowana w obrębie historycznego układu ruralistycznego Trzebnicy. Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy - *Prawo budowlane*, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów nie wpisanych do rejestru zabytków a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W związku z powyższym, Starosta Trzebnicki pismem znak: AiB.6740.3.65.2024 z dnia 8 kwietnia 2024 r. zwrócił się do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu o uzgodnienie planowanej inwestycji.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu nie wniósł zastrzeżeń do załączonego projektu budowlanego, czego potwierdzeniem jest pismo WZN.5152.328.2024.RK z dnia 13 maja 2024 r.

Zgodnie z art 35 ust. 1 ustawy - *Prawo budowlane* przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 3a) dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W dniu 4 lipca 2024 r. pełnomocnik sprecyzował wnioski w zakresie nazwy zamierzenia budowlanego. Nazwa zamierzenia budowlanego: budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z rozbiórką istniejących budynków na działce nr ewid.: 52 AM-15 obręb Trzebnica.

Pismem nr AiB.6740.3.65.2024 z dnia 5 lipca 2024 r. stosownie do art. 10 Kpa, zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji kończącej postępowanie.

Po sprawdzeniu przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego stwierdzono, że planowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Obornickiej, Orzechowej, Morelowej,

Marcinowskiej, Młynarskiej, Przemysłowej, S. Żeromskiego, Kwiatowej, Ogrodowej, Jarzębinowej, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy nr XLVI/514/18 z dnia 23 października 2018 r., opublikowaną w Dz. Urzędowym Województwa Dolnośląskiego poz. 5471 z dnia 6 listopada 2018 r. Odnosząc się do art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy - *Prawo budowlane*, stwierdzono zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Tutejszy Organ nie stwierdził również nieprawidłowości w zakresie kompletności projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10 - wobec obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy - *Prawo budowlane*. Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Po przeanalizowaniu całości dokumentacji stwierdzono również, że projekt budowlany został opracowany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu, i jego sprawdzenia, zaświadczeniami o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Wniosek Inwestora wraz z projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym spełnia warunki określone w ww. planie oraz art. 32 ust. 1 i 4, art. 35 ust. 1 ustawy - *Prawo budowlane*, niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę organ stwierdził, że inwestor spełnił wymagania określone w ustawie *Prawo budowlane* i w związku z powyższym orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.

Zatwierdzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektantów za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Dolnośląskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Stosownie do treści art. 127a ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* w trakcie biegu powyższego terminu do wniesienia odwołania strona może poprzez złożenie oświadczenia wobec tutejszego organu, tj. wobec Starosty Trzebnickiego, zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji.

Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja niniejszą staje się z tym dniem ostateczna i prawomocna.

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 r.
(tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.).



z up. Starosty

mgr inż. Marcin Myśliwek
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują (strony postępowania):

1. TRIADA DOM WACHOWIAK ŚLIWIAK Spółka Jawna
ul. Obornicka 19, 55-100 Trzebnica
2. Zofia Kamieniecka
3. Teresa Zaustowicz
4. Marian Zaustowicz
5. Maria Hroszowiec
6. Mariusz Hroszowiec
7. Krystyna Mazur
8. Krzysztof Mazur
9. Maciej Wachowiak
10. Lesław Skibicki
11. Marek Skibicki
12. Gmina Trzebnica
pl. J. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica

do wiadomości

1. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu
ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław
2. Burmistrz Gminy Trzebnica
pl. J. Piłsudskiego 1, 55-100 Trzebnica
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Trzebnicy
ul. Leśna 1, 55-100 Trzebnica
4. AiB aa

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 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).

Przygotował: MM

Decyzja jest ostateczna

z dniem 06.08.2024r.

INSPEKTOR

mgr Anna Pysz