

WB.6740.53.2024

**DECYZJA NR 62/24**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j.Dz.U.2023.682 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2024.572), po rozpatrzeniu wniosku o pozwoleniu na budowę z dnia 27.03.2024 r.,

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

dla

**PHU „AGROMASZ” Sp. z o.o. 07-411 Rzekuń ul. Kolonia 1A,**

obejmujące:

**budowę budynku Nr 4 mieszkalnego wielorodzinnego z garażem w kondygnacji podziemnej wraz z infrastrukturą w Ostrołęce przy ul. dr. Ryszarda Ostaszewskiego.**

Adres zamierzenia budowlanego: działki o nr ew. 60180/8, 60181/9, 60271 (działka drogowa) w obrębie 0006, jednostka ewidencyjna 146101\_1 Ostrołęka.

**Autorem projektu jest zespół w składzie:**

**Pani Dorota Długolecka** posiadająca uprawnienia budowlane nr MA/005/15 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów nr MA-2726,

**Pan Janusz Szarwacki** posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0146/POOK/04 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa MAZ/BO/3738/02,

**Pan Grzegorz Bednarek** posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0055/POOS/12 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr MAZ/IS/0542/12,

**Pan Piotr Piersa** posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0304/PWOE/04 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji elektrycznych i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr MAZ/IE/0152/05,

**Pani Bożenna Gawińska** posiadająca uprawnienia budowlane nr DT-WBT/02404/02/U do projektowania i kierowania robotami w specjalnościach telekomunikacji przewodowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w zakresie ograniczonym, jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr MAZ/BT/1028/05,

**z zachowaniem następujących warunków;**

1. roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej i informacją BIOZ;
2. projektowane roboty budowlane podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu na gruncie, a po ich wykonaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane;
3. kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
4. zgodnie z art. 37 ust.1 ustawy – Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym stanie się ostateczna, lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lat;
5. na ewentualną wycinkę drzewostanu kolidującego z przedmiotową inwestycją uzyskać wymagane pozwolenia przed przystąpieniem do realizacji inwestycji;

6. ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego - § 2 ust. 1 pkt 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U.2001.138.1554).

### UZASADNIENIE

W dniu 27.03.2024 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek PHU „AGROMASZ” Sp. z o.o. z/s w Rzekuniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę budynku Nr 4 mieszkalnego wielorodzinnego z garażem w kondygnacji podziemnej wraz z infrastrukturą w Ostrołęce przy ul. dr. Ryszarda Ostaszewskiego na działkach o nr ew. 60180/8, 60181/9 i 60271 (działka drogowa). Do wniosku przedłożono 3 egz. projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego wraz z wymaganymi opiniami i uzgodnieniami, oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzję Nr 3/24 z dnia 07.03.2024 r. znak WB.6730.6.2024 o ustaleniu warunków zabudowy.

Pismem z dnia 29.03.2024 r. znak WB.6740.53.2024 strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in. kompletność projektu budowlanego. W przedmiotowej sprawie na etapie sprawdzenia stwierdzono, że w złożonym wniosku i dokumentacji projektowej występują braki. W trybie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane postanowieniem WB.6740.53.2024 z dnia 02.04.2024 r. wezwano Inwestora do usunięcia występujących nieprawidłowości. Przy piśmie w dniu 19.04.2024 r. dokonano uzupełnienia i zwrócono skorygowany projekt budowlany.

Dokonując analizy przedmiotowego przedsięwzięcia pod kątem oddziaływania na środowisko stwierdzono, że jest ono wymienione w § 3 ust. 2 pkt 3, § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 ze zmianami), a zatem zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor przedłożył decyzję Nr 7/23 z dnia 24.07.2023 r. znak: WB.6220.5.2023 Prezydenta Miasta Ostrołęki o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przedłożony wniosek obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 84 lokalach mieszkalnych z garażem w kondygnacji podziemnej wraz z infrastrukturą. Analizując projekt budowlany ustalono, że spełnia on warunki przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2022.1225). Projekt budowlany został uzgodniony pod względem wymagań ochrony przeciwpożarowej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Po sprawdzeniu, że projekt budowlany spełnia kryteria określone w art. 34 ust. 1. ust. 2 i ust. 3 oraz art. 35 ust.1 Prawa budowlanego postanowiono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrołęki w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

*Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j.Dz.U.2023.2111).*

#### **Otrzymują :**

1. **P.H.U. „AGROMASZ” Sp. z o.o.**  
07-411 Rzekuń ul. Kolonia 1A,
2. **P.B.E.i P. „BETON-STAL” Sp. z o.o.**  
07-401 Ostrołęka ul. Elektryczna 5,
3. **Miasto Ostrołęka** – Wydział Inwestycji i Drogownictwa w/m,
4. **A/a**

WB.6740.53.2024 z dnia 26.04.2024 r.

**PREZYDENT MIASTA**

*Łukasz Kulik*

### Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ostrołęce
2. Wydział Finansów Budżetu, Podatków i Opłat w/m,
3. Wydział Geodezji i Kartografii w/m,

### **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.
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-XXVI, 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).

