

RPA.6740.1964.2019

**DECYZJA NR RPA.6740.1.7.2020**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, 4 art. 34 ust.4 oraz art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2018 poz. 1202 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2018 poz. 2096) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 20.12.2018 r.

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**  
**dla Ostrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.**  
**z/s w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. M. Konopnickiej 58**  
**dla inwestycji polegającej na:**  
**budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu**  
**i infrastrukturą techniczną**  
**w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Kujawskiej/Olsztyńskiej,**  
**na dz. nr 19/9, 17/22, 19/14 (obręb 0029)**

autorzy projektu:

- mgr inż. arch. Katarzyna Sikorska-Józefiak – uprawnienia w specjalności architektonicznej  
– nr uprawnień 21/WPOKK/2014, wpis do WOIA RP nr WP-1045
- mgr inż. Jan Jacek Werner – uprawnienia w specjalności konstrukcyjno- budowlanej  
– nr uprawnień 856/86/Lo, wpis do WOIB nr WKP/BO/5477/01
- mgr inż. Zygmunt Maniaczyk- uprawnienia w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej  
– nr uprawnień 1514/91/Lo, wpis do WOIB nr WKP/IS/3070/01
- mgr inż. Wojciech Gąsiorok – uprawnienia w specjalności instalacyjnej  
– nr uprawnień WKP/0392/PWOWE/12, wpis do WOIB nr WKP/IE/0084/13
- inż. Mariusz Multan- uprawnienia w specjalności konstrukcyjno- budowlanej  
- nr uprawnień MAP/0031/POOK/03, wpis do MOIB nr MAP/BO/0218/04

**z zachowaniem następujących warunków:**

- 1. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: na podstawie § 2ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy realizacji których wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego, zobowiązuje się inwestora do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej**
  - 2.inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,**
  - 3.kierownik budowy jest zobowiązany- prowadzić dziennik budowy**
    - umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
    - odpowiednio zabezpieczyć teren budowy.
- wynikających z art. 36 ust 1 pkt 4 oraz art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 03 grudnia 2019r. Ostrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z/s. w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. M. Konopnickiej 58, wystąpiło do tutejszego Starostwa z wnioskiem o wydanie decyzji na pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Ostrowie Wielkopolskim ul. Kujawskiej/Olsztyńskiej na działkach nr 19/9, 17/22, 19/14 (obręb 0029).

Do wniosku załączono:

- projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem o przynależności autora projektu do właściwej izby samorządu zawodowego,
- oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Po przeprowadzonej analizie akt sprawy tutejszy organ, biorąc pod uwagę, że wysokość projektowanych budynków jest mniejsza niż ich odległość od granic działek sąsiednich, określił obszar oddziaływania inwestycji, o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), obejmujący działki nr 19/9, 17/22, 19/14 (obręb 0029) Ostrów Wielkopolski.



Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nr RPA.6740.1964.2019 z dnia 18.12.2019r. Starosta Ostrowski poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz złożenia wniosków i zastrzeżeń.

Zawiadomieniem nr RPA.6740.1964.2019 z dnia 09.01.2020r. organ umożliwił stronom postępowania zapoznanie i wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań dot. przedmiotowej inwestycji. Strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

W związku z powyższym oraz wobec stwierdzenia zgodności przedłożonego projektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Kujawskiej, należało orzec 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.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Zgodnie z Ustawą o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 1827) odstąpiono od pobrania opłaty skarbowej



z up. Starosty

Marcin Woliński  
Dyrektor Wydziału  
Rozwoju Powiatu

Otrzymują:

1. Ostrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
Ul. M. Konopnickiej 58, 63-400 Ostrów Wlkp.
2. Miejski Zarząd Dróg  
Ul. Zamenhofska 2b, 63-400 Ostrów wlkp.

Decyzja stała się ostateczna  
z dniem 01.02.2020  
i podlega wykonaniu.

Ostrów Wlkp., dnia 04.02.2020

Otrzymują do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Ostrow Wielkopolski
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego  
w Ostrowie Wielkopolskim (decyzja ostateczna)
3. Urząd Miejski Ostrow Wielkopolski – Wydział Finansowy
4. Wydział Geodezji – w miejscu (decyzja ostateczna)
5. a/a D.S

Z up. STAROSTY

Marek Gajewski  
p.o. Kierownika Referatu  
Architektury i Budownictwa

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 myjni 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 przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego 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).
6. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydała 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 (art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego)



RPA.6740.1.7.2020  
RPA.6740.18.96.2020

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 36 a ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2020 poz. 1333) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2020 poz. 256 ze zm.) oraz art.25 ustawy z dnia 13 lutego 2020r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471, 695 i 782) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.09.2020 Ostrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o. o. z/s w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. M. Konopnickiej 58, w sprawie zmiany do decyzji nr RPA.6740.1.7.2020 z dnia 10.09.2020 r. o pozwoleniu na budowę

budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu  
i infrastrukturą techniczną  
w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Kujawskiej/Olsztyńskiej,  
na działkach nr 19/9, 17/22, 19/14 (obręb 0029)

**odmawiam**

**udzielenia zmiany pozwolenia na budowę w zakresie numerów działek**

## **UZASADNIENIE**

W dniu 10.09.2020 r. Ostrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. z/s j. w. wystąpiło z wnioskiem o zmianę ww. decyzji w zakresie zmiany numerów działek z 19/9, 17/22, 19/14, na 19/9,17/26, 17/27, 19/14. Do wniosku dołączono oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, kserokopię dziennika budowy, z której wynika, brak rozpoczęcia robót budowlanych, decyzję Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego nr WAP.RGG.6831.1.31.2020.J.Zu z dnia 15.07.2020 zatwierdzającej projekt podziału działki 17/22 na działki 17/26, 17/27, kserokopię decyzji Starosty Ostrowskiego nr RPA.6740.1.7.2020 z dnia 17.01.2020r.

Wyjaśniam, że zmiana ostatecznej decyzji administracyjnej, na mocy której strona nabyła prawo jest możliwa – według art. 155 k.p.a. – w każdym czasie za zgodą strony, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony. Takim przepisem szczególnym w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę jest art. 36a pr. bud.

Zgodnie z powołanym przepisem inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o zmianie pozwolenia na budowę w przypadku: istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę (art. 36a ust. 1 pr. bud.), jeśli odstępstwo to dotyczy zakresu, o którym mowa w art. 36a ust. 5 pkt 1–7 pr. bud. lub jeśli odstępstwo to wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń lub innych dokumentów.

Zaznaczyć jednak należy, że zmiana decyzji na podstawie art. 155 KPA może nastąpić wyłącznie w granicach sprawy administracyjnej rozstrzygniętej tą decyzją, a więc decyzja wydana na podstawie tego przepisu może dotyczyć wyłącznie zagadnień rozstrzygniętych poprzedzającą ją decyzją ostateczną, a nie zagadnień nowych (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 30 kwietnia 2008r , II SA/Gd 787/07). Zmiana decyzji w trybie art. 155 kpa nie może wykraczać poza granice sprawy administracyjnej rozstrzygniętej decyzją, będącą przedmiotem zmiany.

**Mając powyższe na uwadze uznać należy, że nie jest dopuszczalna zmiana terenu, którego dotyczyła pierwotna decyzja a więc zmiana w pozwoleniu działek nr 19/9, 17/22, 19/14 na działki 19/9, 17/26, 17/27, 17/14, ponieważ teren objęty pozwoleniem uległby zmianie. Rozbieżność w dokumentacji, która ujawni się w toku postępowania polegającego na zgłoszeniu zakończenia budowy spowoduje konieczność wykazania, że obiekty budowlane zostały wykonane w miejscu określonym w decyzji.**

Podkreślenia wymaga, iż inwestor jest zobowiązany wykonać obiekt zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę. Zachowanie tych warunków w tym zakresie usytuowania

obiektu w konkretnym miejscu, musi zostać wykazane także w toku postępowania przed organem nadzoru budowlanego już po realizacji inwestycji.

Brak jest podstaw do zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie oznaczenia terenu realizacji inwestycji. Zmiana ta nie ma jakiegokolwiek wpływu na treść uprawnień i obowiązków ukształtowanych na mocy tej decyzji. Biorąc pod uwagę, że strona w tym przypadku nie wykazała swojego słusznego interesu, tutejszy organ postanowił nie przychylić się do wniosku w tym zakresie.

Zgodnie z powyższym orzeczono jak w sekwencji decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydała 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 (art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego)

### **POUCZENIE**

Od decyzji niniejszej przysługuje Stronom odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

### **ADNOTACJA DOTYCZACA OPŁATY SKARBOWEJ**

Zgodnie z Ustawą o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 1827) odstąpiono od pobrania opłaty skarbowej



z up. Starosty  
Marek Woliński  
Dyrektor Wydziału  
Rozwoju Powiatu

### **Otrzymują:**

1. Ostrowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o.  
ul. M. Konopnickiej 58, 63-400 Ostrów Wlkp.

### **Do wiadomości:**

1. Prezydent Miasta Ostrów Wielkopolski (epuap)
2. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego  
w Ostrowie Wielkopolskim (decyzja ostateczna)
3. Urząd Miejski Ostrów Wielkopolski – Wydział Finansowy (epuap)
4. a/a D.S.