

**AB.6740.2.2024.AK**

**DECYZJA nr 38 / 2024**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 oraz art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.682 z późn. zm.) – dalej p.b. oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) – dalej k.p.a.,  
po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 03.01.2024 r.,

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

dla

**Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Wielkopolska” Sp. z o.o.  
ul. Sarnowska 2/219, 63-900 Rawicz**

obejmujące:

**budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego  
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

**ul. Witosa 7A, 78-630 Człopa, jednostka ewidencyjna Człopa – Miasto, obręb 0105,  
działka oznaczona geodezyjnie numerem 43/4**

**dr inż. arch. Agnieszka Pakulska** – uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, numer uprawnień WP-OIA/OKK/UpB/34/2007, zaświadczenie o przynależności do izby architektów WP-0640;

**mgr inż. Grzegorz Rytter** – uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, nr ewidencyjny WKP/0405/PWOS/17, zaświadczenie o przynależności do izby inżynierów budownictwa WKP/IS/0068/18;

**mgr inż. Paweł Daszkiewicz** – uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, nr ewidencyjny OPL/1193/PWBE/15, zaświadczenie o przynależności do izby inżynierów budownictwa WKP/IE/0012/16;

**mgr inż. Dawid Szłapka** – uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności telekomunikacyjnej, nr ewidencyjny WKP/0184/PWOT/12, zaświadczenie o przynależności do izby inżynierów budownictwa WKP/BT/0354/12;

**z zachowaniem następujących warunków:**

- 1) zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy p.b. przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
  - zapewnić sporządzenie projektu technicznego w przypadkach określonych w art. 42 ust. 1 pkt 1 ustawy p.b.,
  - ustanowić kierownika budowy zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy p.b.,
- 2) zgodnie z art. 45 w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy prowadzi się dziennik budowy zgodnie z przepisami rozdziału 5a,
- 3) zgodnie z art. 45 a ustawy p.b. przed rozpoczęciem budowy, kierownik budowy obowiązany jest zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki.

**UZASADNIENIE**

W dniu 03.01.2024 r. Inwestor jw., złożył wniosek w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Witosa 7A, w m. Człopa, jednostka ewidencyjna Człopa – Miasto, obręb 0105 Człopa, działka oznaczona geodezyjnie numerem 43/4.

Do wniosku dołączono dokumentację wymaganą zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy p.b. organ stwierdził, iż wniosek jest kompletny.

Organ ustalił strony postępowania, obszarem oddziaływania projektowanego budynku została objęta działka nr 43/4, na której projektuje się ww. budynek wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Zgodnie z art. 61 § 4 oraz art. 10 k.p.a. organ dnia 17.01.2024 r. zawiadomił stronę o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania przedmiotowego pozwolenia oraz o możliwości zapoznania się ze złożonymi dokumentami i wniesieniu uwag i zastrzeżeń. W dniu 21.02.2024 r. Pani Agnieszka Pakulska przedłożyła pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora przed organem, oraz złożyła oświadczenie w imieniu inwestora, że znana jest jej procedura wynikająca z przepisów art. 10 i 61 § 4 ustawy k.p.a. i nie wnosi uwag i zastrzeżeń do realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

Planowane zamierzenie budowlane zlokalizowane jest na terenie, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym inwestor uzyskał ostateczną decyzję o warunkach zabudowy Burmistrza Miasta i Gminy Człopa znak PP.6730.09.2023 z dnia 15.05.2023 r., ww. decyzja ustala warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce. Do wniosku dołączono również decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Człopa znak PP.6730.09.2023 z dnia 08.12.2023 r. zmieniającą zapisy ww. decyzji o warunkach zabudowy.

Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Lasy Puszczy Nad Drawą” oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”. Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, na etapie wydawania decyzji dokonano analizy zakresu przedmiotowej inwestycji i jej potencjalnego wpływu na ww. obszary. Organ stwierdził, że przedsięwzięcie to nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 oraz odstąpił od nałożenia obowiązku przedłożenia właściwemu miejscowo regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska wynikającego z art. 96 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę, iż organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy przed jej wydaniem przeanalizował w/w zakres inwestycji w oparciu o Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Człopa zatwierdzonym uchwałą nr XL/291/2010 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 10 listopada 2010 r. i ustalił, że inwestycja nie ma znaczącego wpływu na Obszary Natura 2000. Inwestycja będzie realizowana również w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”, jednak nie narusza zakazów określonych w Uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Organ po przeanalizowaniu dokumentacji załączonej do wniosku, na podstawie art. 35 ust. 3 p.b., postanowieniem z dnia 19.01.2024 r. nałożył na inwestora, obowiązek uzupełnienia oraz poprawienia nieprawidłowości w złożonych dokumentach i projekcie budowlanym terminie 21 dni od daty doręczenia postanowienia. Postanowienie skutecznie doręczono pełnomocnikowi 21.02.2024 r. W dniu 21.02.2024 r. inwestor za pośrednictwem pełnomocnika uzupełnił projekt budowlany i dokumentację zgodnie z ww. postanowieniem.

Po ponownym przeanalizowaniu dokumentów, na podstawie art. 35 ust. 1. p.b. organ stwierdził zgodność projektu budowlanego z zapisami ww. decyzji o warunkach zabudowy, zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami w tym techniczno – budowlanymi, jak również to, iż projekt zagospodarowania działki wraz z projektem architektoniczno – budowlanym jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia, oświadczenie projektanta dotyczące braku możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 10, posiadanie przez projektanta odpowiednich uprawnień budowlanych oraz przynależność projektantów do właściwej izby samorządu zawodowego oraz iż inwestycja ta nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i nie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć wymienionych w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Autorzy projektu złożyli oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy p.b.). Zatwierdzenie projektu budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektanta za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Decyzja o pozwoleniu wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym stała się ostateczna lub budowa została przerwana na okres dłuższy niż trzy lata, zgodnie z art. 37 ust. 1 p.b.

Od niniejszej decyzji stronie przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem Starosty Wałeckiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a k.p.a. § 1 przed upływem terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Staroście Wałeckiemu oświadczenia przez stronę o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja stanie się ostateczna i prawomocna.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)



z up. STAROSTY  
*[Signature]*  
Naczelnik Wydziału  
Architektury i Budownictwa  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest projekt budowlany, który składa się z projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno – budowlanego – załącznik nr 1 (otrzymują 1 egz. inwestor, 1 egz. PINB, 1 egz. a/a).

Otrzymują według rozdzielnika:

- 1) Inwestor Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN-Wielkopolska" Sp. z o.o., ul. Sarnowska 2/219, 63-900 Rawicz, adres do korespondencji: ul. Bukowska 12/120, 60-810 Poznań  
za pośrednictwem pełnomocnika Pani Agnieszka Pakulska

Do wiadomości:

- 1) Burmistrz Miasta i Gminy Człopa, 78-630 Człopa, ul. Strzelecka 2
- 2) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, 78-600 Wałcz, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 54
- 3) WAiB a/a

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. art. 41 ust. 4 i 4a ustawy p.b.)
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57 ustawy p.b., 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 p. b.). 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, 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 p.b.).
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 p.b.).
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 p.b.).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy (zob. art. 59 ust. 1 ustawy p.b.). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy p.b.).

