

DECYZJA Nr Jez /21/ 2024

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. z 2024 r., poz. 725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 18 marca 2024 r. (wpływ elektroniczny) Pana _____ działającego z pełnomocnictwa Pana _____ reprezentującego Alter Investment S.A. z siedzibą w Gdyni

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

dla:

ALTER INVESTMENT S.A.
ul. Podwale Grodzkie 5, 80-895 Gdynia

obejmujące:

budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną Etap I – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 1 wraz z instalacją: sanitarną, wodociągową, elektroenergetyczną oraz deszczową wraz ze zbiornikiem na wody deszczowe na działce o nr geod. **95/6**, obręb **Olszewnik**, gmina **Jeżiorany**

projektant: mgr inż. arch.

uprawnienia: nr 178/POOKK/IV/2016, PO-1465

(uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń)

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) wytyczenie obiektów budowlanych w terenie i inwentaryzację powykonawczą należy zlecić jednostce wykonawstwa geodezyjnego;
 - b) roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania działki lub terenu i projektem architektoniczno-budowlanym stanowiącymi załączniki do niniejszej decyzji;
 - c) przestrzegać ustaleń zawartych w opiniach, warunkach i uzgodnieniach będących częścią zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego stanowiącego załączniki do niniejszej decyzji;
- 2) ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych;~~
- 3) ~~Terminy rozbiórki:~~
 - a) ~~istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania;~~
 - b) ~~tymczasowych obiektów budowlanych;~~
- 4) ~~Szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie, wynikające z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane;~~
- 5) Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych;
- 6) Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
 - a) prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki;
 - b) umieścić na budowie lub rozbiórcie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych;
 - c) odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki);

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 18 marca 2024 r. wpłynął do Starostwa Powiatowego w Olsztynie wniosek Pana _____ działającego z pełnomocnictwa Pana _____ reprezentującego Alter Investment S.A. z siedzibą w Gdyni o pozwolenie na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną etap I na działce o nr geod. 95/6, obręb Olszewnik, gmina Jeżiorany.

Pismem z dnia 26 marca 2024 r. wezwano wnoszącego do uzupełnienia braków formalnych wniosku, t.j. wskazanie we wniosku jednego pełnomocnika do doręczeń oraz doprecyzowanie nazwy zamierzenia budowlanego, złożenie prawidłowo wypełnionego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dołączenie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej oraz oświadczenia projektanta z uprawnieniami do instalacji sanitarnych o braku możliwości podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej. W dniu 28 marca 2024 r. wniosek uzupełniono o nową nazwę zamierzenia budowlanego t.j.: „budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną etap I – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 11 wraz ze zbiornikiem na wody deszczowe” oraz o pozostałe elementy wymienione w wezwaniu z dnia 26 marca 2024 r.

Po uzupełnieniu braków formalnych wniosku organ architektoniczno-budowlany 18 kwietnia 2024 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej obwieszczenie o wpływie wniosku o pozwolenie na budowę z uwagi na wydaną dla przedmiotowej inwestycji (zespołu budynków mieszkalnych) ostateczną decyzję Burmistrza Jezioran Nr 1/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15 lutego 2024 r.

Zawiadomieniem z dnia 18 kwietnia 2024 r. poinformowano strony postępowania o możliwości czynnego udziału w każdym stadium postępowania oraz zapoznania się z aktami sprawy.

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2024 r. nałożono obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego w terminie 30 dni od otrzymania postanowienia. W dniu 17 maja 2024 r. pełnomocnik inwestora złożył wniosek o przedłużenie terminu na uzupełnienie projektów budowlanych do dnia 17 czerwca 2024 r. Postanowieniem z dnia 20 maja 2024 r. organ architektoniczno-budowlany przychylił się do wniosku. W dniu 24 maja 2024 r. pełnomocnik przesłał uzupełnione projekty wraz z nowym wnioskiem o pozwolenie na budowę, zmieniając treść zamierzenia budowlanego na: „budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną Etap I – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 1 wraz z instalacją: sanitarną, wodociągową, elektroenergetyczną oraz deszczową wraz ze zbiornikiem na wody deszczowe na działce o nr geod. 95/6, obręb Olszewnik, gmina Jeziorany”.

Po analizie złożonych dokumentów organ architektoniczno-budowlany stwierdził, że działka o nr geod. 95/6, obręb Olszewnik, gmina Jeziorany nie posiada dostępu do drogi publicznej, gdyż pełnomocnik nie przedstawił stosownego dokumentu potwierdzającego prawo przejścia i przejazdu przez działki nr 95/1 i 95/2 w obrębie Olszewnik oraz że nie zostały uzupełnione inne elementy projektu takie jak: brak wskazania wszystkich numerów działek poprzez które następuje dostęp do drogi publicznej, wskazania działek będących w obszarze oddziaływania lub informacji, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany, wskazania rzędnych terenu przy narożnikach projektowanego budynku.

Zawiadomieniem z dnia 12 czerwca 2024 r. wykonując dyspozycję art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego organ architektoniczno-budowlany zawiadomił strony postępowania o zebraniu przez organ materiału dowodowego niezbędnego do podjęcia rozstrzygnięcia. Mając na uwadze art. 79a § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, który daje stronom możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, organ wskazał w zawiadomieniu przesłanki zależne od strony, które nie zostały na dzień wysłania informacji spełnione lub wykazane, co może skutkować wydaniem decyzji niezgodnej z żądaniem strony wyznaczając termin 3 dni na ich przedstawienie.

W dniu 20 czerwca 2024 r. pełnomocnik dokonał uzupełnienia dokumentacji projektowej, przedkładając uzupełnione projekty budowlane oraz dokumenty potwierdzające prawo przejścia i przejazdu przez działki 95/1 i 95/2 w obrębie Olszewnik w postaci kopii aktu notarialnego zawartego w dniu 15 lutego 2024 r. oraz decyzji Burmistrza Jezioran Nr 12/2023 z dnia 22 czerwca 2023 r. zatwierdzającej projekt podziału działki nr 95 na działki 95/1 i 95/2 z przeznaczeniem tych działek pod drogę publiczną i gminną, które to na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344) przeszły na własność gminy Jeziorany. Pełnomocnik inwestora w dniu 24 czerwca 2024 r. zwrócił się z wnioskiem o zawieszenie postępowania. Postanowieniem z 25 czerwca 2024 r. zawiesił postępowanie. Następnie w dniu 24 lipca 2024 r. wpłynęła prośba pełnomocnika o podjęcie postępowania. Organ postanowieniem z 25 lipca 2024 r. podjął postępowanie administracyjne.

Przedmiotowa inwestycja położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny ustanowionym uchwałą Nr XX/471/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 07 listopada 2016 r., poz. 4172). Inwestycja nie jest bezpośrednio związana z ochroną tych obszarów, ani nie wynika z tej ochrony. Zgodnie z obowiązującymi przepisami budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej składająca się z 14 budynków wraz z towarzyszącą infrastrukturą kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których, zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 1/2024 brak jest potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Po przeprowadzeniu analizy merytorycznej wniosku organ stwierdził, że projekt budowlany jest kompletny pod względem wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Organ sprawdził także zgodność projektu budowlanego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany w obrębie miejscowości Olszewnik zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Jezioranach Nr XVIII/200/08 z dnia 12 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 marca 2009 r. Nr 38, poz. 646) i wymaganiami ochrony środowiska oraz zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: dz. nr **95/17**, **95/5**, **95/2** i **95/1**, obręb **Olszewnik**, gmina **Jeziorany**. Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane w przypadku spełnienia wymagań określonych

w art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem Starosty Olsztyńskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

z up. Starosty Olsztyńskiego
Ireneusz Piłkowski
Dyrektor Wydziału
Budownictwa i Infrastruktury
/dokument wydany i podpisany elektronicznie/

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPLĄTY SKARBOWEJ

Nie podlega obowiązkowi uiszczenia opłaty skarbowej – ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111)

Decyzję otrzymują:

1. Alter Investment S.A., (+ elektro. proj. bud.)
na ręce pełnomocnika: – ePuap.
2. Ajga Sp. z o.o.,
3. ,

Adresy do korespondencji stron postępowania zgodnie z wykazem.

Do wiadomości:

4. Gmina Jeziorany, Plac Zamkowy 4, 11-320 Jeziorany – ePuap,
5. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Dąbrowszczaków 41, 10-542 Olsztyn – ePuap, (+ elektro. proj. bud.)
6. Aa. (+ elektro. proj. bud.)

~~Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 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 (Dz. U. z 2016 poz. 353, z późn. zm.).~~

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwości zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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.

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:
 - a) 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,
 - b) 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,
 - c) 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 włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywowne, 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).

RPW/11356/2024

Sprawę prowadzi: , tel. 89 523 28 85

Klauzula informacyjna RODO w załączeniu oraz dostępna na stronie BIP pod adresem: <https://bip.powiat-olsztynski.pl/>