AGR
29.06.2022

STAROSTA TRZEBNICKI
ul. Ks. Dziekana Wawrzyńca Bochenka 6
55-100 Trzebnica

Urząd Miejski w Żmigrodzie
Wpłynęło - Punkt Informacyjny
28. 06. 2022
L.dz. 9933
Il. zał. ..... podpis .....

28. CZE. 2022

170

AiB.6740.6.37.2022
nr rej. arch.- bud.: 446/22

Trzebnica, dnia 27 czerwca 2022 r.

DECYZJA Nr 635/22

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. 2021 poz. 2351) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 26 kwietnia 2022 r.

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

dla:

Inwestora - Gminy Żmigród
pl. Wojska Polskiego 2-3
55-140 Żmigród

obejmujące:

budynek centrum opiekuńczo-mieszkalnego wraz z zagospodarowaniem terenu obejmujacym parking, drogi wewnętrzne i chodniki

na działce nr ewid.: **3/70 AM-24 obręb Żmigród**

Projektant: mgr inż. arch. Paweł Szaraniec uprawnienia w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń- Nr upr. 177/SWOKK/2013,
wpisany na listę członków ŚOIA pod nr SL-1643;

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 26 kwietnia 2022 r. Starosta Trzebnicki wszczął na wniosekpełnomocnika Janusza Jerzaka działającego w imieniu Inwestora Gminy Żmigródpostępowanie administracyjne w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę budynku centrum opiekuńczo-mieszkalnego wraz z zagospodarowaniem terenu obejmujacym parking, drogi wewnętrzne i chodniki na działce nr ewid.: 3/70 AM-24 obręb Żmigród.

Stosownie do art. 61 § 1 ustawy - *Kodeks postępowania administracyjnego* pismem znak: AiB.6740.6.37.2022 z dnia 9 maja 2022 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.

Zgodnie z art 35 ust. 1 ustawy - *Prawo budowlane* przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę 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:
   d) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
   e) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
   f) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
   g) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Po sprawdzeniu przedłożonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego stwierdzono, że planowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Żmigród uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie Nr 0007.XXII.188.2016 z dnia 22 grudnia 2016 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 28 grudnia 2016 r. poz. 6003.

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 naruszeń w zakresie kompletności projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i posiadania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia - wobec obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy - *Prawo budowlane*.

Do projektu dołączono decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu nr 143/2022 pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych z dnia 25 stycznia 2022 r. oraz Decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak WR.ZUZ.2.4210.428.2022.JS z dnia 29 marca 2022 r. udzielającą pozwolenia wodnoprawnego na: lokalizację nowych obiektów budowlanych obejmujących budowę Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wykonanie urządzenia wodnego w postaci modułu skrzyń retencyjno-rozsączających, usługę wodną polegającą na odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do urządzenia wodnego tj. modułu skrzynek rozsączających, a także decyzję Starosty Trzebnickiego znak OŚRiL.6124.3.21.2022 z dnia 21 czerwca 2022 r. zezwalającą na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych w klasie RIIIa o powierzchni 0,6833 ha.

Po przeanalizowaniu całości dokumentacji stwierdzono również, że projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-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 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 niniejsza staje się z tym dniem ostateczna i prawomocna.

STAROSTA TRZEBNICKI

z up. Starosty
mgr inż. Marcin Myśliwek
Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa

Zwolnione z opłaty skarbowej
na podstawie art.7 pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 r.
(tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 ze zm.).

Otrzymują:
strony postępowania:
1. Gmina Żmigród przez pełnomocnika Janusza Jerzaka
2. Gmina Żmigród, pl. Wojska Polskiego 2-3, 55-140 Żmigród,
3. ZIBO - KUŚNIEREK spółka jawna, siedziba: ul. Miernicza 4, 64-100 Leszno

do wiadomości:
1. Burmistrz Gminy Żmigród, pl. Wojska Polskiego 2-3, 55-140 Żmigród,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Trzebnicy
   ul. Leśna 1, 55-100 Trzebnica
3. 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 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, lokomotywownie, 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).

Przygotowała: AB