



Prezydent Miasta Leszna



AP. 6740.424.2017 A.K./M.S.

Leszno, dnia 23.11.2017 r.

DECYZJA Nr 464 /2017

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. z 2017r., poz. 1332) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 10.10.2017 r.

zatwierdzam projekt budowlany oraz udzielam pozwolenia na budowę

dla MIASTA LESZNA
64-100 Leszno, ul. Kazimierza Karasia 15

na realizację inwestycji obejmującej: **rozbudowę i przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania budynku szkoły na Miejską Bibliotekę Publiczną w ramach projektu pn. „Modernizacja budynku szkoły z dostosowaniem na potrzeby Miejskiej Biblioteki Publicznej położonego w Lesznie przy ul. Plac Dr Jana Metziga 25 na działce nr ewid. 276/2”** wg projektu budowlanego stanowiącego załączniki nr 1-8 do niniejszej decyzji, opracowanego przez mgr inż. arch. Łukasza Kukulę (wraz z zespołem projektowym) posiadającego uprawnienia budowlane nr 21/SLOKK/2013 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, członka Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP w Katowicach, zarejestrowanego pod nr ewidencyjnym SL-1625 z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1- 4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - inwestor jest obowiązany do zapewnienia wytyczenia obiektu na gruncie przez uprawnionego geodetę,
 - teren objęty robotami należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
 - roboty należy realizować zgodnie z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - inwestor jest zobowiązany do zapewnienia wykonania geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektu,
 - spełnić warunki jednostek opiniujących i uzgadniających zadanie (w tym warunki Miejskiego Konserwatora Zabytków zawarte w decyzji z dnia 19.06.2017r nr 96/2017 oraz warunki Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawarte w decyzji z dnia 11.07.2017 r. nr 169/2017/C i piśmie z dnia 11.07.2017 r. nr Le.WA.5142.2618.2.2017)
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
obiekty zaplecza budowy jak: baraki, barakowozy, kontenery, zbiorniki itp. mogą być użytkowane wyłącznie w okresie realizacji inwestycji,
3. Terminy rozbiórki:
 - a) ~~istniejących obiektów nieprzewidzianych do dalszego użytkowania:~~
 - b) ~~tymczasowych obiektów budowlanych:~~
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - a) inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy,

Urząd Miasta Leszna

64-100 Leszno, ul. K.Karasia 15

tel. +48 65 529 81 00/01, fax +48 65 529 81 31, e-mail: um@leszno.pl

- b) na podstawie § 4 w związku z § 2 ust.1 pkt 1 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. Nr 138, poz. 1554) nakłada się na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno - budowlanej,
- 5. Kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Obszar oddziaływania obiektu (-ów), o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane obejmuje działki budowlane: 277, 278, 279, 275, 272, 274,

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 35 ust. 1, 2, 3, przed wydaniem niniejszej decyzji tutejszy organ sprawdził projekt budowlany i dokumenty formalno-prawne załączone do wniosku o pozwolenie na budowę. Podczas tych czynności stwierdzono komplet wymaganych dokumentów oraz, że projekt budowlany posiada wszystkie elementy wymagane przepisami Prawa budowlanego.

W rozpatrywanej sprawie tutejszy organ uznał, iż projektowana inwestycja oddziałuje na sąsiednie działki budowlane nr ewid. 277, 278, 279, 275, 272, 274, położone w Lesznie przy ul. Plac Dr Jana Metziga i Kościelnej z uwagi na budowę obiektu w granicach tych działek. Mając na uwadze definicję obszaru oddziaływania należało uznać udział innych niż inwestor – wnioskodawca stron w postępowaniu w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę. Ustanowienie stron było jednym z najbardziej istotnych zagadnień proceduralnych w niniejszym postępowaniu toczącym się na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Powyższa regulacja stanowi urzeczywistnienie wyrażonej w art. 5 pkt 9 Prawa budowlanego zasady poszanowania występujących na obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. W pierwszej kolejności za takie nieruchomości uznane mogą być nieruchomości bezpośrednio sąsiadujące z terenem inwestycji. W myśl art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Przepis ten nie definiuje pojęcia obszaru oddziaływania obiektu wprost, lecz poprzez odesłanie do licznych regulacji, przewidujących szczegółowe wymagania w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

Wracając na grunt przedmiotowej sprawy tutejszy organ ustalił wszystkie przepisy odrębne, które mogły by wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu sąsiedniego terenu i na ich podstawie wyznaczył teren w otoczeniu projektowanego obiektu sięgający do sąsiednich nieruchomości na które mogą oddziaływać. Do przepisów odrębnych, o których mowa w art. 3 pkt. 20 ustawy Prawo Budowlane, zaliczono wszystkie inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego niż zawarte w ustawie – Prawo budowlane a także przepisy wykonawcze do tej ustawy, wydane w oparciu o upoważnienie z art. 7 ust.2 ustawy. W szczególności są to przepisy dotyczące wzajemnego sytuowania różnych obiektów budowlanych. Należą do nich m.in. przepisy rozporządzeń określających warunki techniczne realizacji inwestycji, przepisy z zakresu zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony zabytków, ochrony przyrody, prawa wodnego, zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz dróg publicznych.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 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 niniejszą decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja niniejsza staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 1 i 2 KPA).

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że od niniejszej decyzji nie będzie można złożyć odwołania oraz nie będzie można jej zaskarżyć do wojewódzkiego sądu administracyjnego, a decyzja będzie podlegać wykonaniu.

Strona może zawrzeć w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy (Wojewodę Wielkopolskiego) postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy (art. 136 § 3 KPA).



Z up. Prezydenta Miasta
GŁÓWNY SPECJALISTA
Wydziału Architektury, Planowania
Przestrzennego i Budownictwa

Anita Przyłucka

Otrzymują (strony postępowania):

1. Miasto Leszno
ul. Kazimierza Karasia 15
2. Strony postępowania
wg rozdzielnika
3. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru
Budowlanego dla Miasta Leszno
ul. Jana Dekana 3b, 64-100 Leszno
2. Urząd Miasta Leszno – Wydział Podatków i Opłat
w miejscu
3. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu
Delegatura w Lesznie
Pl. Komeńskiego 6, 64-100 Leszno
4. Miejski Konserwator Zabytków
w miejscu
5. Rejon Gazowniczy Leszno
ul. Przemysłowa 12, 64-100 Leszno
6. Urząd Miasta Leszno – Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
w miejscu

Wniosek od opłaty skarbowej na
podst. art. 7 pkt. 3. Nie podlega
opłacie skarbowej art. 2 ust. 1 pkt. 1
ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie
skarbowej Dz.U. z 2015, poz. 783 ze zm.

SPECJALISTA
Wydziału Architektury, Planowania
Przestrzennego i Budownictwa
Andrzej Klefas

Niniejsza decyzja jest ostateczna
Leszno, dnia 27.11.2018
Podpis

Te wszystkie przepisy zostały przeanalizowane przez tutejszy organ celem podjęcia stosownej decyzji o uznaniu za strony mieszkańców nieruchomości znajdujących się w otoczeniu projektowanej inwestycji.

Po wszczęciu postępowania administracyjnego strony nie wniosły sprzeciwu co do zamiaru rozbudowy i przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania budynku szkoły na Miejską Bibliotekę Publiczną w sąsiedztwie ich nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe tutejszy organ zgodnie z art. 35 ust.1 Prawa budowlanego sprawdził:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wymaganiami ochrony środowiska,
- 2) zgodności projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust.1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust.7,
- 4) wykonanie i sprawdzenie projektu budowlanego, o którym mowa w art. 20 ust. 2 przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi na dzień opracowania projektu i jego sprawdzenia – zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust.7.

Analiza akt przedmiotowej sprawy wykazała, że inwestor spełnił wymogi określone wyżej cytowanymi przepisami ustawy Prawo budowlane oraz w przepisach wykonawczych do ustawy, celem uzyskania pozwolenia na budowę dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego. Podkreślić należy, że projekt budowlany zatwierdzony przez tutejszy organ jest kompletny i wykonany został przez osoby legitymujące się niezbędnymi w zakresie projektowania uprawnieniami budowlanymi. Projektanci i sprawdzający zgodnie z art. 20 ust.4. Prawa budowlanego oświadczyli, że projektowana inwestycja została zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Oznacza to, że wyżej wymienieni ponoszą wszelką odpowiedzialność za sporządzenie projektu budowlanego pod względem merytorycznym zwłaszcza części architektoniczno-budowlanej projektowanej rozbudowy i przebudowy budynku szkoły na miejską bibliotekę. Należy też wspomnieć, iż projektowana inwestycja została uzgodniona pozytywnie z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków pod względem ochrony archeologicznej oraz otrzymała pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych na terenie historycznego zespołu urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 20.08.1985r. pod nr rej. 975/A. Ponadto została zaopiniowana pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych oraz pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

Analizując projekt budowlany pod względem spełnienia przepisów prawa miejscowego a więc miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie pl. Jana Metziga i ulicy Kościelnej w Lesznie zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIII/412/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 2 marca 2017 r., nie stwierdzono nieprawidłowości. Inwestycja została zaprojektowana na terenie jednostki strukturalnej oznaczonej symbolem U/MW przeznaczonej pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną. Projektowana rozbudowa i przebudowa szkoły na bibliotekę spełnia podstawową funkcję usługową określoną w § 3 oraz wszystkie warunki zawarte w w/w planie zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze tutejszy organ orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji

Zgodnie z art. 37 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.-Prawo budowlane (Tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332) decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

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 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 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).

