

STAROSTA PLESZEWSKI  
ul. Poznańska nr 79  
63-300 Pleszew  
AB.6740.1.136.2024

Pleszew, dnia 26.04.2024 roku

za dowodem doręczenia

## DECYZJA NR 136 / 2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zmianami) oraz na podstawie art.104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29.03.2024r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno -  
budowlany i wydaję decyzję o pozwoleniu na budowę**

dla:

**Gminy Dobrzyca z/s 63-330 Dobrzyca, Rynek 14**

obejmujące:

**rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w miejscowości Dobrzyca,  
działki nr 1002/13, arkusz mapy 7 oraz 1002/40, 1002/50, 1002/56, 1002/62,  
1002/64, 1002/65, 1002/66, 1002/81, arkusz mapy 9, gm. Dobrzyca**

**Funkcja zabudowy:** sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna

**Rodzaj zabudowy:** infrastruktura techniczna

autorzy projektu:

**Jarosław Grzelak** posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi i projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych

i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych nr 7131-7132/37/PW/2002, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym WKP/IS/6146/02,

**Monika Żurawska** posiada uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, nr WKP/0273/PWOS/06, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym WKP/IS/0129/07,

#### **Z zachowaniem następujących warunków:**

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - 1) Wyznaczenie obiektu w terenie i inwentaryzację powykonawczą należy zlecić jednostce wykonawstwa geodezyjnego.
  - 2) Roboty budowlane prowadzić pod kierunkiem uprawnionej osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje zawodowe.
  - 3) Zobowiązuje się inwestora do powołania Kierownika budowy.
  - 4) Roboty budowlane należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, zasadami bhp obowiązującymi w budownictwie oraz zatwierdzonym projektem budowlanym.
  - 5) W trakcie prac budowlanych inwestorzy są zobowiązani uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac budowlanych, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
  - 6) Teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
  - 7) W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać jej naprawy, zapewniając właściwy odpływ.
  - 8) Inwestycja usytuowana jest w strefie stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z postanowieniem nr 329/2024 WUOZ w Poznaniu Delegatura w Kaliszu uzgodniono przedmiotową inwestycję.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: **nie dotyczy**
3. Terminy rozbiórki:
  - istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania: **nie dotyczy**
  - tymczasowych obiektów budowlanych: **należy rozebrać nie później niż do dnia złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie**
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: **nie dotyczy**
5. Zgodnie z art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.
6. Zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt. 1 lit. a Prawa budowlanego przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę.
7. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor zobowiązany jest wystąpić do Starosty Pleszewskiego o wydanie dziennika budowy.

**wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 - 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane**

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 29 marca 2024 r. wpłynął do tutejszego urzędu wniosek inwestora Gminy Dobrzyca reprezentowanej przez Burmistrza Gminy Dobrzyca, w imieniu której występuje pełnomocnik Pan Jarosław

Grzelak, w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na rozbudowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w miejscowości Dobrzyca, działki nr 1002/13, arkusz mapy 7 oraz 1002/40, 1002/50, 1002/56, 1002/62, 1002/64, 1002/65, 1002/66, 1002/81, arkusz mapy 9, gm. Dobrzyca. Inwestor do wniosku załączył m.in. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego wraz z zaświadczeniem, o którym mowa w art.12 ust.7 ustawy prawo budowlane, aktualnym na dzień opracowania projektu.

Starosta Pleszewski zgodnie z art. 61 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego Zawiadomieniem Nr AB.6740.1.136.2024 z dnia 3.04.2024 roku poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie wyznaczając termin 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia na zapoznanie się stron z aktami sprawy, uzyskanie wszelkich wyjaśnień w sprawie oraz składanie wniosków i zastrzeżeń. Powiadomione strony postępowania nie wniosły uwag ani zastrzeżeń wobec przedmiotowej inwestycji w wyznaczonym przez organ terminie.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego na podstawie art. 106 Kpa, w związku z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane pismem Nr AB.6740.1.136.2024 z dnia 3.04.2024r. Starosta Pleszewski wystąpił o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Kaliszu. W dniu 25.04.2024 roku wpłynęło Postanowienie Nr 329/2024 z dnia 23.04.2024r. Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w którym uzgodniono przedmiotową inwestycję.

Po analizie całości akt sprawy Starosta Pleszewski stwierdził co następuje.

Zgodnie z art.4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.682 ze zmianami), każdy ma prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Z powyższego przepisu wynika, że inwestor, aby uzyskać pozwolenie na budowę musi spełniać obydwie warunki łącznie. Na podstawie art. 3 pkt. 11 Prawa budowlanego poprzez prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych. Powyższe oświadczenie zostało załączone wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

W toku postępowania właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zobowiązany jest do sprawdzenia m.in. zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej; zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi; kompletności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego, w tym dołączenie: wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10; posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień

budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7. Zgodnie z art. 35 ust. 3 i 4 Prawa budowlanego w razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w ust.1, organ administracji architektoniczno - budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotowa inwestycja w części zlokalizowana jest na terenie objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVII/210/2006 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 3, poz.58 z dnia 15.01.2007 r. Planowana inwestycja została zaprojektowana na działce, którą w planie oznaczono symbolem – 1-6 KDD tereny dróg publicznych oraz 1MN teren zabudowy zagrodowej. W części inwestycja zlokalizowana jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Izbiczno, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/86/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 2 października 2015r. (opub. w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 16.11.2015r. poz. 6892). Inwestycja została zaprojektowana na działce, którą w planie oznaczono symbolem 1.KD1 tereny dróg publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy Prawo budowlane, do podstawowych obowiązków projektanta należy m.in. opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W projekcie budowlanym przedłożonym wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji znajduje się oświadczenie projektanta, zgodnie z art.34 ust.3d pkt 3) o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Projektant określa również obszar oddziaływania projektowanego obiektu. Przez obszar oddziaływania obiektu rozumie się teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. W związku z powyższym stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wiczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Natomiast do określenia obszaru oddziaływania danego obiektu, w zależności od jego funkcji i przeznaczenia będą miały wpływ m.in. lokalizacja obiektu, przepisy, w tym techniczno-budowlane, bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania, odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii, możliwość utrzymania właściwego stanu faktycznego. W związku z powyższym obszar oddziaływania przedmiotowego obiektu określony przez projektanta nie wykracza poza granice nieruchomości, do której tytułem prawnym dysponuje inwestor.

W związku ze spełnieniem wymogów ustawy Prawo budowlane, tutejszy organ po analizie akt sprawy orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.

**Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Pleszewskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji**

publicznej, który wydał 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.

Wydanie niniejszej decyzji zwolnione jest z opłaty skarbowej zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 2111).



z up. STAROSTY  
inż. Aneta Lisek  
Naczelnik Wydziału  
Architektury i Budownictwa

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinia inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023r. poz. 1094 ze zmianami) – **nie dotyczy**

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach 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 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023r. poz. 1094 ze zmianami) – **nie dotyczy**

#### 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).

**Załącznik:**

**projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno – budowlany (1 egz. Starosta Pleszewski, 1 egz. PINB Pleszew, 1 egz. Inwestor)**

**Otrzymują:**

1. Jarosław Grzelak (pełnomocnik inwestora) z/s 62-800 Kalisz, ul. Łódzka 210
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

**Do wiadomości:**

1. Burmistrz Gminy Dobrzyca z/s 63-330 Dobrzyca, Rynek nr 14

**oraz**

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego z/s 63 – 300 Pleszew, ul. Poznańska 79 (*kopia ostatecznej decyzji wraz z 1 egzemplarzem projektu budowlanego*)
2. Burmistrz Gminy Dobrzyca (*organ podatkowy*) z/s 63-330 Dobrzyca, Rynek nr 14

sprawę prowadzi: Zofia Michalska tel. 62 7429 – 636