

AB.6740.835.2022.MP/12

Nr rej. 23233/7/2022

DECYZJA NR 217 / 2023

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 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 15 lipca 2022 r.,

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

dla Inwestora: Gminy Stryków**95 – 010 Stryków, ul. Kościuszki 27****obejmującego budowę „Centrum Rozwoju Strykowa” w którego skład wchodzi:**

- budowa budynku szkolno – przedszkolnego;
- budowa budynku domu kultury;
- budowa budynku hali sportowej;
- budowa zadaszonych trybun;
- budowa budynku zaplecza sanitarno – szatniowego;
- budowa boiska ligowego do piłki nożnej, boiska treningowego, boiska do koszykówki/siatkówki;
- budowa zewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej;
- budowa zewnętrznej instalacji elektrycznej, w tym oświetlenia terenu;
- budowa telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej;
- budowa drogi publicznej, dróg wewnętrznych, chodników, placów utwardzonych oraz miejsc postojowych dla samochodów;
- budowa elementów małej architektury (zgodnie z projektem);

do realizacji na działce o nr ewid. 108/2, 108/3, 109/2, 109/3, 110/1, 110/2, 111/1, 111/2, 111/3, 112/1, 112/2, 112/3, 113/1, 113/2, 113/3, 114/1, 114/2, 114/3, 115/1, 115/2, 115/3, 116/1, 116/2, 116/3, 117/1, 117/2, 117/3, 118, 119, 120/1, 120/2, 120/3, 121, 122, 124/1, 125/1, 126/1, 126/3, 123, obręb S – 3, położonych w miejscowości Stryków;

wg projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego opracowanego oraz sprawdzonego przez uprawnionych projektantów:

- mgr inż. arch. Radosława Guzowskiego, posiadającego uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności architektonicznej Nr 44/01/OL;
- mgr inż. arch. Katarzynę Białek, posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności architektonicznej Nr Wa-224/01;
- mgr inż. Macieja Wasieli, posiadającego uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej Nr LOD/1261/POOK/09;
- mgr inż. Krzysztofa Chojnackiego, posiadającego uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej Nr LOD/1620/POOK/11;
- mgr inż. Agnieszkę Kozłowską, posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych Nr PDL/0042/POOS/08;
- mgr inż. Martę Froń – Kopczewską, posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych Nr PDL/0113/POOS/11;
- mgr inż. Rafała Rydzińskiego, posiadającego uprawnienia budowlane Nr 141/01/WŁ, do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych;
- inż. Tomasza Rydzińskiego, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych Nr LOD/1488/PWOS/10;
- inż. Jacka Łuczaka, posiadającego uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych Nr Wa-87/02;
- mgr inż. elektryk Piotr Grabowski, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjno – inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych Nr St-755/89;

-verte-

- mgr inż. Dominika Lipińskiego, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności drogowej Nr LOD/1995/PWOD/12;
oraz posiadających wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust.7 ustawy Prawo budowlane,

z zachowaniem następujących warunków prowadzenia robót budowlanych zgodnie z treścią art. 36, art. 42, art. 45 i art. 45a ustawy Prawo budowlane:

1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych

- prowadzić roboty budowlane zgodnie z zatwierdzonym projektem i warunkami decyzji o pozwoleniu na budowę; zgodnie z przepisami i normami zapewniającymi bezpieczeństwo ludzi i mienia; zgodnie z decyzją Burmistrza Strykowa znak: ROŚ.6220.16.2022.AR z dnia 04 lipca 2022 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ale jednocześnie określającej warunki i wymagania dla fazy realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia; zgodnie z decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu znak: WA.ZUZ.5.4210.793.2022.BG z dnia 13 października 2022 r. o pozwoleniu wodnoprawnym na wykonanie urządzeń wodnych i usługę wodną;
- zapewnić zachowanie praw osób trzecich, a roboty należy prowadzić na warunkach zawartych w projekcie budowlanym,
- pozwolenie wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata; rozpoczęcie lub wznowienie budowy w takim przypadku może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę,

2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- roboty prowadzić pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy,
- **nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego** na podstawie § 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,

3) przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:

- zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy Prawo budowlane (art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. a),
- ustanowić kierownika budowy (art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. a),

4) kierownik budowy jest obowiązany:

- zabezpieczyć teren budowy i prowadzić roboty budowlane zgodnie z informacją dotyczącą bezpieczeństwa ludzi i ochrony zdrowia, z poszanowaniem interesów osób trzecich, przy użyciu wyrobów dopuszczonych w budownictwie do obrotu i stosowania powszechnego lub jednostkowego,
- prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz zgłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (art. 45a),

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy Prawo budowlane, obejmuje nieruchomość: działki o nr ewid. 108/2, 108/3, 109/2, 109/3, 110/1, 110/2, 111/1, 111/2, 111/3, 112/1, 112/2, 112/3, 113/1, 113/2, 113/3, 114/1, 114/2, 114/3, 115/1, 115/2, 115/3, 116/1, 116/2, 116/3, 117/1, 117/2, 117/3, 118, 119, 120/1, 120/2, 120/3, 121, 122, 124/1, 125/1, 126/1, 126/3, 123, obręb S – 3, położonych w miejscowości Stryków.

UZASADNIENIE

W dniu 15 lipca 2022 r. Inwestor za pośrednictwem pełnomocnika złożył do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Zgierzu wniosek dotyczący zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno – budowlanego i udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji obejmującej budowę Centrum Rozwoju Strykowa składającego się z budynku szkolno – przedszkolnego, budynku domu kultury, budynku hali sportowej, zadaszonych trybun, budynku szatniowego, boisk pomocniczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogową (miejsca postojowe, chodniki, place utwardzone, drogi wewnętrzne) oraz elementami małej architektury, do realizacji na działce o nr ewid. 108/2, 108/3, 109/2, 109/3, 110/1, 110/2, 111/1, 111/2, 111/3, 112/1, 112/2, 112/3, 113/1, 113/2, 113/3, 114/1, 114/2, 114/3, 115/1, 115/2, 115/3, 116/1, 116/2, 116/3, 117/1, 117/2, 117/3, 118, 119, 120/1, 120/2, 120/3, 121, 122, 124/1, 125/1, 126/1, 126/3, 123, obręb S – 3, położonych w miejscowości Stryków.

W dniu 08 września 2022 r., Starosta Zgierski postanowieniem Nr 955/2022, nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia wniosku i dostarczenia brakujących dokumentów w terminie 90 dni od daty otrzymania pisma. Pełnomocnik Inwestora odebrał pismo w dniu 26 września 2022 r.. W dniu 23 listopada 2022 r. pełnomocnik złożył pismo w odpowiedzi na postanowienie oraz poprawione 3 egz. projektu budowlanego. Nie wszystkie braki zostały uzupełnione w związku z czym w dniu 27 grudnia 2022 r. (data nadania w placówce pocztowej 22 grudnia 2022 r.) wpłynęło do tut. organu pismo o przedłużeniu terminu na uzupełnienie dokumentacji do końca stycznia. Tutejszy organ przychylił się do wniosku Inwestora i postanowieniem Nr 2194/2022 z dnia 27 grudnia 2022 r. ustalił nowy termin na uzupełnienie. W związku z przedłużającym

się czasem na uzyskanie wszystkich uzupełnień pełnomocnik Inwestora jeszcze dwukrotnie występował z prośbą o uzupełnienie dokumentacji, do końca lutego, a następnie do końca marca.

Odpowiedź i kompletne uzupełnienie dokumentacji projektowej nastąpiło w obowiązującym terminie, w dniu 21 marca 2023 r.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/247/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 7 sierpnia 2020 r.

Zgodnie z obowiązującym prawem, inwestycja niniejsza nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Kwestię tą reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). W w/w rozporządzeniu zawarto zamknięty katalog inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W celu wyeliminowania zbyt swobodnej interpretacji dokonywanej przez poszczególne organy, w rozporządzeniu zawarto szereg wskaźników determinujących prawidłową kwalifikację przedsięwzięcia, m.in. wskaźniki powierzchniowe.

Inwestor uzyskał ostateczną decyzję Burmistrza Strykowa znak: ROŚ.6220.16.2022.AR z dnia 04 lipca 2022 r. stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla powyższego przedsięwzięcia.

Projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlany spełnia wymagania określone w art. 33 ust. 2 oraz art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Ponadto Inwestor załączył do wniosku oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, spełniając wymagania zawarte w treści art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z obowiązującym prawem, inwestycja niniejsza nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a zakres jej oddziaływania obejmuje działki wymienione w niniejszej decyzji.

Na mocy obowiązujących przepisów, organ administracji architektoniczno – budowlanej nie bada zgodności projektu architektoniczno – budowlanego z przepisami, w tym techniczno- budowlanymi, a zatem odstępuje się od ingerencji w zawartość merytoryczną projektu. Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymogami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, przyjmując tym samym odpowiedzialność za zawartość merytoryczną projektu i przyjęte w nim rozwiązania.

Projekt architektoniczno – budowlany wykonany został przez projektantów z właściwymi uprawnieniami zawodowymi, potwierdzonymi aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, o którym mowa w art. 12 ust. 7 wyżej cytowanej ustawy.

Projekt budowlany spełnia wymogi określone w art. 34 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz jest opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1679) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), a załączone dokumenty formalno – prawne są kompletne.

Z uwagi na powyższe orzeka się jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Zgierskiego, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronie przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania. 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.



(pieczęć okrągła)

Starosta
Agnieszka Kropp-Nowacka
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

Projekt budowlany (pzt + pa-b) – 1 egz. dla inwestora

Otrzymują:

1. Inwestor: Gmina Stryków, za pośrednictwem pełnomocnika:
Pana Radosława Guzowskiego

Do wiadomości:

1. P.I.N.B. Zgierz, w miejscu wraz z 1 egz. projektu budowlanego (pzt + pa-b)
2. Burmistrz Strykowa
- ✓ 3. a/a wraz z 1 egz. projektu budowlanego (pzt + pa-b)

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:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję: kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowiony; oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności.

2) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę 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).