

DECYZJA NR 58/2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 71, art. 80 ust. 1 pkt 1, art. 81 ust. 1 pkt 2 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023r., poz. 682, t.j. ze zm.), art. 104 i art. 107 § 1 – 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023r., poz. 775, t.j. ze zm.) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2024r., poz. 107, t.j.),
po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 03.10.2023r. (wpływ do tut. organu w dniu 09.10.2023r.)

**zatwierdzam projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę
dla:**

**Bydgoskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
ul. Grunwaldzka 64, 85-239 Bydgoszcz
obejmującego**

**budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B wraz z podziemnymi halami garażowymi
oraz usługami w części parteru budynku A wraz z infrastrukturą zlokalizowanych przy ul. Leona
Posłusznego w Bydgoszczy (na działkach o nr ewid. 13/15, 19/1, w obrębie 434 oraz na działkach
o nr ewid. 2./21, 2/22, 2/23, w obrębie 435)**

wg projektu zagospodarowania działki lub terenu projektu architektoniczno-budowlanego opracowanego
przez:

- branża architektoniczna: mgr inż. arch. Sławomir Rybacki, upr. bud. nr KPOKK IA 10/2003
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń,
członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewid. KP-0193
- branża konstrukcyjna: mgr inż. Wojciech Senderski, upr. bud. nr ABIT-II-7131-14/2000
w specjalności konstrukcyjno – budowlanej bez ograniczeń
członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
KUP/BO/2216/01
- branża sanitarna: mgr inż. Piotr Boczan, upr. bud. nr KUP/0145/PWOS/13
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych,
wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń
członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
KUP/IS/0019/14
- branża elektryczna: mgr inż. Arkadiusz Górski upr. bud. nr KUP/0076/PWOE/10
w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie sieci i instalacji
elektrycznych
członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
KUP/IE/0207/10
- i sprawdzonego przez:
- branża architektoniczna: mgr inż. arch. Kamil Jasik, upr. bud. nr 3/KPOKK/2017
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń,
członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr ewid. KP-0322
- branża konstrukcyjna: mgr inż. Bartosz Jazłowski, upr. bud. nr KUP/0002/PBKb/19
w specjalności konstrukcyjno – budowlanej bez ograniczeń
członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
KUP/BO/0222/18
- branża sanitarna: mgr inż. Piotr Młynarek, upr. bud. nr KUP/0059/PWOS/14
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych,
wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń
członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
KUP/IS/0105/14
- branża elektryczna: mgr inż. Mirosław Siolkowski, upr. bud. nr GP-KZ-7342/261/92
w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie sieci i instalacji
elektrycznych
członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
KUP/IE/2244/01

z zachowaniem następujących warunków, wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 4, art. 41 ust. 2 pkt 1, art. 42 ust. 1 i 3 oraz art. 43 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- roboty budowlane winny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i w sposób gwarantujący zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- roboty budowlane prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej,
- zabezpieczyć teren przed dostępem osób postronnych,
- wykonywane prace należy prowadzić w sposób zapewniający poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich,
- roboty ziemne i fundamentowe wykonywać z zachowaniem właściwej technologii realizacji robót, aby nie spowodować uszkodzeń istniejącej zabudowy, a także istniejącej infrastruktury,
- przed przystąpieniem do realizacji inwestycji obowiązuje udokumentowanie stanu technicznego (wykonanie ekspertyzy technicznej) istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zlokalizowanej przy granicach w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w porozumieniu z jej właścicielami (w sytuacji konieczności wejścia na teren sąsiedniej posesji obowiązują przepisy art. 47 ustawy Prawo budowlane),
- uwzględnić uwagi czynników opiniujących i uzgadniających, a w szczególności wynikające z:
 - uzgodnienia Wydziału Zieleni i Gospodarki Komunalnej z dnia 13.09.2023r. znak: WGK-IV.7012.75.2023.KR;
 - pisma ZDMIKP z dnia 14.04.2023r. znak: SOIZ-40141/131/23;
 - protokołu ZUDP z dnia 7.11.2023r. znak: MPG.Z.431.537.2023;
 - uzgodnienia Kujawsko – Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy z dnia 09.01.2024r. znak: WBZK-II.646.1.2024.AS
- przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obowiązuje:
 - budowa odcinka ulicy Posłusznego wraz z niezbędną infrastrukturą, na podstawie umowy nr SOIZ/40141/10/2023 z dnia 19.07.2023r., zawartej pomiędzy Miastem Bydgoszcz, a Inwestorem, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, w oparciu o odrębne postępowanie administracyjne;
 - budowa przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczego oraz elektroenergetycznego na warunkach odpowiednich gestorów sieci, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, w oparciu o odrębne postępowanie administracyjne;
- obowiązuje uzyskanie pozwolenia na użytkowanie;
- obowiązuje wytyczenie obiektów w terenie przez uprawnionego geodetę,
- dokonać powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej,
- przed przystąpieniem do realizacji zamierzenia inwestor winien zapewnić sporządzenie projektu technicznego, spójnego z projektem architektoniczno-budowlanym, który zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym z dniem 19 września 2020r. nie podlega zatwierdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 3 pkt 2 lit. b) rozporządzenia z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r., nr 138 poz. 1554).

UZASADNIENIE

Postępowanie w przedmiotowej sprawie prowadzone było na wniosek Bydgoskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z dnia 03.10.2023r. (wpływ do tut. organu w dniu 09.10.2023r.).

W świetle dotychczasowej praktyki orzeczniczej organ zobowiązany jest każdorazowo ustalić osoby, które mają przymiot strony postępowania. Na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane stronami postępowania są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

W wyniku analizy dokumentacji projektowej, na podstawie art. 3 pkt 20 oraz art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane ustalono, że stronami postępowania administracyjnego są: Inwestorzy, tj. właściciele, nieruchomości objętej przedmiotową inwestycją, położonej przy ul. Posłusznego w Bydgoszczy (działki o nr ewid. 13/15, 19/1, w obrębie 434 oraz działki o nr ewid. 2/21, 2/22, 2/23, w obrębie 435), a także właściciele działki sąsiedniej o nr ewid. 18/6 w obrębie 435.

Zgodnie z art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego, strony postępowania zostały skutecznie powiadomione o wszczęciu postępowania.

W dniu 9.11.2023r. do tut. organu przybyły strony postępowania, w osobach Pana Jerzego Erdmana będącego członkiem zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Posłusznego 7 – działka o nr ewid. 18/6 i Pana Andrzeja Szczepaniaka – zarządcy nieruchomości położonej przy ul. Posłusznego 7 w celu zapoznania się z dokumentacją projektową, jednak nie złożyły w tut. organie zastrzeżeń do przedmiotowej sprawy.

Po dokonaniu analizy projektu budowlanego tut. organ, postanowieniem z dnia 28.11.2023r., znak: WAB.II.6740.610.2023.KSJ, nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia braków i nieprawidłowości występujących w przedłożonych dokumentach w terminie do dnia 06.02.2024r.

W dniu 29.01.2024r. do tut. organu wpłynęło pismo Inwestora stanowiące uzupełnienie braków występujących w dokumentacji projektowej oraz kompletne 3 egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlany.

Tut. organ pismem z dnia 31.01.2024r. zawiadomił strony o możliwości wypowiedzenia się przed zakończeniem postępowania, co do zebranych materiałów i dowodów w sprawie. Strony nie skorzystały z prawa do zapoznania się z aktami sprawy i nie złożyły w tut. organie, w terminie 3 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, zastrzeżeń do przedmiotowej sprawy.

Projekt, w oparciu o przepisy odrębne został uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr inż. Tomasza Plączkowskiego (nr upr. 573/2013) oraz rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych mgr inż. arch. Jacek Wiśniewski (nr upr. 17-BOS/2008).

Przedłożony projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, należące do właściwych izb samorządu zawodowego, które złożyły oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Zgodnie z treścią przepisu art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, w toku postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie, sprawdzono:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Pałcz w jednostce Fordon w Bydgoszczy, zatw. uchwałą nr XLVI/1479/2002 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 stycznia 2002r.;
- 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:
 - a. kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego – w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b. wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - c. oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektantów i projektantów sprawdzających odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a. kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 – w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b. danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 5) przynależność projektantów i projektantów sprawdzających do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a. zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 – w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b. danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

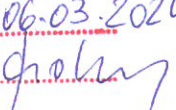
Do wniosku załączono oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego za moim pośrednictwem 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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023r., poz. 2111, j.t. ze zm.) wnioskodawca dokonał należną opłatę.

Decyzja Prezydenta Miasta Bydgoszczy
z dnia 09-01-2024 nr 58/2024
stała się ostateczna w dniu 06-03-2024
Podois 

z up. PREZYDENTA MIASTA


Katarzyna Łaskarzewska – Karczmarsz
Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej
Architekt Miasta

OTRZYMUJE:

1. Bydgoskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Posłusznego 7
na ręce członka zarządu
Pana Jerzego Erdmana
3. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Posłusznego 7
na ręce członka zarządu
Pana Dawida Najsztaba
4. aa KSJ

DO WIADOMOŚCI:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Bydgoszczy

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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r. poz. 1094, t.j.).¹⁾

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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r. poz. 1094, t.j.).²⁾

Pouczenie:

- Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
 - 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcje:
 - a) kierownika budowy,
 - b) 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 lub kopię oświadczenia 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.
- Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
 - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku:
 - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4,
 - c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
 - d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
 - 2) ustanowić kierownika budowy w przypadku:
 - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 9, 27 i 30, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e,
 - c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
 - ca) rozbiórki objętej decyzją o pozwoleniu na rozbiórkę,
 - d) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4,
 - e) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4;
 - 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku:
 - a) gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy,
 - c) robót budowlanych objętych decyzją, o której mowa w art. 51 ust. 4,
 - d) obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2;
 - 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.
- Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności.
- Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
- 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 kolejowych), 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 1994r. – Prawo budowlane).
- Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu 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 1994r. – Prawo budowlane).
Decyzja ta może obejmować:
 - 1) obiekt budowlany lub jego część;
 - 2) niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę.
Decyzja ta może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.
- 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 1994r. – Prawo budowlane)
- Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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 1994r. – Prawo budowlane).

- 1) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko
- 2) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko