



**DECYZJA NR 83/24**

Na podstawie art. 28 ust. 1-1a, art. 33 ust. 1-1a, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), zwana dalej Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm.), zwana dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 26 lutego 2024 r. (data wpływu),

**zatwierdzam**

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

dla:

**BGR Deweloper 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

ul. Obornicka 8a, Jelonek, 62-002 Suchy Las

obejmujące inwestycję pn.:

**„budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze – budynek nr 16”**

zlokalizowaną na nieruchomości oznaczonej według ewidencji gruntów i budynków jako działki o nr ewid.: 275/44, 275/42, 275/41, obręb ewid.: 301601\_5.0003 Bogdanowo; jednostka ewid.: Gmina Oborniki;

w zakresie niniejszego postępowania, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, opracowanym w sierpniu 2023r., którego autorami są:

1) Projekt zagospodarowania terenu:

- **mgr inż. arch. Marek Sienkiewicz** nr uprawnień: Nr 306/PW/91 w specjalności (zakresie): architektonicznej, zaświadczenie o wpisie do Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP WP-0195;
- **mgr inż. arch. Marek Bogucki** nr uprawnień: Nr 347/90/PW w specjalności (zakresie): architektonicznej, zaświadczenie o wpisie do Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP WP-0022;
- **mgr inż. Tomasz Bartkowiak** nr uprawnień: Nr WKP/0115/PWOS/06 w specjalności: instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, zaświadczenie o wpisie do Wielkopolskiej Okręgowej Izby inżynierów WKP/IS/0079/04;
- **mgr inż. Krzysztof Markiewicz** nr uprawnień: Nr WKP/0172/POOE/10 w specjalności: instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, zaświadczenie o wpisie do Wielkopolskiej Okręgowej Izby inżynierów WKP/IE/0100/09;

2) Projekt architektoniczno-budowlany:

- **mgr inż. arch. Marek Sienkiewicz** nr uprawnień: Nr 306/PW/91 w specjalności (zakresie): architektonicznej, zaświadczenie o wpisie do Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP WP-0195;

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - budowę należy prowadzić zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę, projektem budowlanym i obowiązującymi przepisami, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz należy zapewnić dojazd do działek, budynków i urządzeń z nimi związanych w trakcie wykonywania robót;
  - przed przystąpieniem do robót oraz w trakcie ich wykonywania należy przestrzegać i spełniać warunki oraz wymogi zawarte w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany;
  - do budowy stosować wyłącznie wyroby, które zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych - również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem;
  - przestrzegać zasad BHP zgodnie z przepisami;
  - opracować plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie w myśl art. 21a ust. 1a Prawo budowlane;
  - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych poprzez wykorzystanie i przekształcenie wymienionych obszarów przyrodniczych w takim zakresie, w jakim jest to objęte zatwierdzonym projektem zagospodarowania działki oraz projektem architektoniczno-budowlanym;
  - gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.);
  - istotne odstępianie od zatwierzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej;
  - o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem;
  - przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany: zapewnić sporządzenie projektu technicznego, w przypadku określonym w art. 42 ust. 1 pkt 1 Prawo budowlane; ustanowić kierownika budowy; ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli obowiązek ten stwierdzono w pkt 4 niniejszej decyzji; przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny - o ile jest wymagany;
  - geodezyjne wyznaczenie obiektu oraz wykonanie inwentaryzacji powykonawczej należy powierzyć uprawnionemu geodecie. Obiekty oraz elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: obiekty tymczasowe ustawione na czas budowy mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu budowy.
3. Terminy rozbiórki:
  - a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania: nie dotyczy;
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych: obiekty tymczasowe ustawione na czas budowy mogą być użytkowane nie dłużej niż 30 dni od daty zawiadomienia o zakończeniu robót.
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- kierownictwo nad robotami powierzyć osobie uprawnionej. 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;
- Inwestora zobowiązuje się do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. (t.j. Dz. U. nr 138, poz. 1554),

5. Informacje o obowiązkach i warunkach przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego:

- przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-5, art. 41 ust. 1-5, art. 42 ust. 1-4, art. 43 ust. 1-3, art. 45 ust. 1, art. 45a ust. 1, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

### UZASADNIENIE

W dniu 26 lutego 2024 r. BGR Deweloper 2 Sp. z o. o. złożyła wniosek o zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę dla zamierzenia pn.: „budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze – budynek nr 16” na nieruchomości położonej w miejscowości Bogdanowo, działki o nr ewid. 275/44, 275/42, 275/41. Zgodnie z art. 33 ust. 2 Prawo budowlane złożony w postaci papierowej wniosek zawierał:

- projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami (3 egz.),
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Organem właściwym do wydania pozwolenia na budowę w przedmiotowej sprawie, zgodnie z art. 82 ust. 2 Prawo budowlane jest Starosta Obornicki.

Stronami niniejszego postępowania, zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawo budowlane są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej ustalił, iż obszar oddziaływania planowanej inwestycji, w oparciu o definicję wskazaną w art. 3 pkt 20 Prawo budowlane, dotyczyć będzie wyłącznie działek objętych wnioskiem t.j. o nr ew. 275/44, 275/42, 275/41 w miejscowości Bogdanowo.

W wyniku przeprowadzonej analizy dokumentacji projektowej stwierdza się, że przedsięwzięcie objęte niniejszym pozwoleniem na budowę nie narusza zapisów uchwały Nr VIII/119/19 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 14 czerwca 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.

Przedsięwzięcie w zakresie objętym wnioskiem zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1049 z późn. zm.). Dla planowanego zamierzenia została wydana decyzja Burmistrza Obornik ROS.6220.16.2020 z dnia 8 września 2021r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

W przedmiotowej sprawie należy wskazać, iż Inwestor spełnił wymogi formalne określone w art. 33 ust. 2 Prawo budowlane. Ponadto zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawo budowlane stwierdzono,

że spełnione zostały wszystkie warunki wydania pozwolenia na budowę określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1-3 tej ustawy.

W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 4 i 28 Prawo budowlane, na podstawie art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 Prawo budowlane należało orzec jak w sentencji

**Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Obornickiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

Zgodnie z art. 127a k.p.a. w trakcie biegu terminu do wnoszenia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Dokonano opłaty skarbowej w wysokości 190,52 zł.,  
na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej  
(tj. Dz. U. z 2023r. poz. 2111 z późn. zm.)  
data wpłaty 20.03.2024r.



Z up. STAROSTY  
mgr inż. arch. Karolina Bak  
Naczelnik Wydziału  
Budownictwa i Środowiska

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

#### Otrzymują (strony postępowania):

- 1) Pełnomocnik: Janusz Kurowski (+1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego)

#### Do wiadomości:

- 1) Burmistrz Obornik
- 2) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Obornikach (+1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego)
- 3) AB-a/a (+1 egz. projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego)

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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Informację o wydaniu decyzji podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na:

- 1) Tablicy informacyjnej Starostwa Powiatowego w Obornikach
- 2) Stronie internetowej: [www.bip.powiatobornicki.pl](http://www.bip.powiatobornicki.pl)

Treść decyzji podlega udostępnieniu na okres 14 dni na:

- 1) Stronie internetowej: [www.bip.powiatobornicki.pl](http://www.bip.powiatobornicki.pl)

decyzja niniejsza jest  
ostateczna i podlega wykonaniu  
02.04.2024r.  
(022)  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
Budownictwa i Środowiska  
mgr inż. arch. Karolina Bak