

DECYZJA

Nr 667/2017

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (jednolity tekst - Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst - Dz. U. z 2017 roku, poz. 1257) - po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 1 sierpnia 2017r.,

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę Wspólnocie Mieszkaniowej w Sulechowie, ul. Armii Krajowej 7

obejmującą wykonanie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, polegających na naprawie i malowaniu elewacji budynku wraz z odtworzeniem historycznej faktury, dociepleniu elewacji od strony północnej i wschodniej oraz części elewacji południowej (do granicy działki nr ewid. 243), dociepleniu stropu nad przejazdem oraz stropodachu, renowacji detalu architektonicznego, wymianie okien w części wspólnej budynku na nowe drewniane wykonane na wzór okien historycznych oraz wykonaniu rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich i parapetów - na terenie działek nr ewid. 241/8, 241/1, 241/28, 242/6 i 395 przy ul. Armii Krajowej 7, obręb ewid. 0002 Sulechów, jednostka ewid. 080906_4 Sulechów.

Projekt wykonał:

- Krzysztof Jurkowicz - zaś. LU-0131, upr. LOIA/17/2005/GW - w specjalności architektonicznej

Przy realizacji inwestycji należy zachować następujące warunki, zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

- Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
- kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy, odpowiednio zabezpieczyć teren budowy, umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
- powołać inspektora nadzoru inwestorskiego,
- spełnić ustalenia decyzji Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 31.07.2017r., znak ZN.5142.167.2017 [Sul].

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy - Prawo budowlane, obejmuje działki nr ewid. 241/29, 241/37, 241/52 i 243.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 1 sierpnia 2017r. Pani Marta Kozak działając z pełnomocnictwa Wspólnoty Mieszkaniowej w Sulechowie wystąpiła o pozwolenie na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie i dociepleniu budynku wielorodzinnego, usytuowanego na terenie działek nr ewid. 241/8, 241/1, 241/28, 242/6 i 395, obręb ewid. 0002 Sulechów, jednostka ewid. 080906_4 Sulechów.

Na podstawie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, pismem z dnia 7 sierpnia 2017r. w powyższej sprawie, zawiadomiłem strony postępowania.

W odpowiedzi na zawiadomienie i po zapoznaniu się z projektem, wnioskiem z dnia 14 sierpnia 2017r. (bez podpisu), Pani Róża Borowczak, właścicielka sąsiedniej nieruchomości, działki nr ewid. 243, wniosła o oddalenie wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej. Poinformowała, iż nie wyraża zgody na podjęcie jakichkolwiek prac bez wcześniejszego porozumienia się i wzięcia pod uwagę jej sugestii i warunków korzystania z jej nieruchomości. Wyrażenie zgody, Pani Borowczak warunkuje zamurowaniem otworów okiennych w ścianie budynku, wychodzących na jej posesję.

Rozpatrując złożony wniosek stwierdziłem, iż Inwestor do wniosku o wydanie decyzji załączył wszystkie wymagane dokumenty tj. cztery egzemplarze projektu budowlanego oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.

Projekt budowlany jest kompletny, posiada wymagane opinie, uzgodnienia, wykonany jest przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, legitymującą się zaświadczeniem potwierdzającym przynależność do izby samorządu zawodowego. Na wykonanie prac Inwestor uzyskał pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze.

Odnosząc się do warunków wyrażenia zgody na wykonanie robót, stawianych przez Panią Borowczak stwierdzam, iż nie znajdują one oparcia w przepisach prawa.

Niniejsze pozwolenie na wykonanie robót budowlanych dotyczy prac przy obiekcie usytuowanym na terenie nieruchomości, do której praw Pani Borowczak nie posiada. Obiekt usytuowany jest jedynie przy granicy działki z działką Pani Borowczak.

Decyzja o pozwoleniu na wykonanie robót nie uprawnia do wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości bez zgody jej właściciela. Przed rozpoczęciem robót Inwestor powinien więc uzyskać zgodę Pani Borowczak. W przypadku nie uzgodnienia warunków pomiędzy Inwestorem, a właścicielem nieruchomości sąsiedniej, na wniosek Inwestora przeprowadzone może być odrębne postępowanie administracyjne. W przypadku uznania zasadności wniosku Inwestora organ administracji architektoniczno-budowlanej rozstrzyga w drodze decyzji o niezbędności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości.

Na tym etapie postępowania nie jest to przedmiotem rozstrzygnięcia.

Wobec powyższego postanowiłem orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do WOJEWODY LUBUSKIEGO za pośrednictwem STAROSTY ZIELONOGÓRSKIEGO w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji Starosty Zielonogórskiego. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (jednolity tekst - Dz.U. 2016.1827) nie podlega opłacie skarbowej.

Otrzymują:

1. INWESTOR : **Pani Marta Kozak - pełnomocnik**
Wspólnoty Mieszkaniowej
ul. Armii Krajowej 7, 66-100 Sulechów

Z up. STAROSTY

Magdalena Pawlak
Inspektor
Wydziału Architektury i Budownictwa

2. Pani Irena Żarnowska
3. Pani Barbara Rabenda
4. Pan Rafał Mania
5. Pani Róża Borowczak
6. Zarząd Dróg Wojewódzkich
7. Województwo Lubuskie
8. Gmina Sulechów

Do wiadomości:

1. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. a/a MP/ZR.

POUCZENIE :

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

- 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 – Prawo budowlane.
- w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane,
- informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy - Prawo budowlane.

2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

3. W przypadku gdy w niniejszej decyzji nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie, do użytkowania obiektu można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

4. W przypadku gdy w niniejszej decyzji nie nałożono obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie, do użytkowania obiektu można przystąpić w terminie 14 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.

5. Po zakończeniu budowy, a przed przystąpieniem do użytkowania obiektu, właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy - Prawo budowlane.