

UZASADNIENIE

7 czerwca 2017 r. Gmina Nysa 48-300 Nysa, ul. Kolejowa 15 reprezentowana przez I Zastępcę Burmistrza Nysy ds. Rozwoju Społecznego wystąpiła do tutejszego organu z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę obejmującego budowę osiedla domów mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości położonej w Nysie w rejonie ulic Franciszkańskiej – Grodkowskiej – Kaczkowskiego (dz. nr 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 14/4, 14/6, 15/1, 15/2, 15/3, 26/2 k.m. 9 oraz dz. nr 58/3 k.m. 5).

Do wniosku o pozwolenie na budowę dołączono oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz cztery egzemplarze projektu budowlanego przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXII/324/16 z dnia 1 lipca 2016 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 22.07.2016 r. poz. 1676 działki nr 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 14/6, 15/1, 15/2, 15/3, 26/2 k.m. 9 położone w Nysie (w zakresie projektu zagospodarowania terenu – lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych) wchodzi w kompleks terenu o symbolu „4MW,U” - o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową. W związku z powyższym należało uznać, iż inwestycja objęta wnioskiem o pozwolenie na budowę jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że przedłożony z wnioskiem projekt budowlany nie spełnia części wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 ze zm.) oraz narusza ustalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustaleń dotyczących: nawierzchni do specjalnego opracowania, obowiązującej lokalizacji szpalerów drzew, przeznaczenia pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku usytuowanego na obowiązującej linii zabudowy oraz ustaleń wynikających z definicji „obowiązującej linii zabudowy”. W świetle powyższego, tutejszy organ w dniu 20 czerwca 2017 r. wydał postanowienie nr AB.6740.363.2017.AK, w którym nałożył na Wnioskodawcę obowiązek usunięcia do dnia 20.07.2017 r. wszystkich stwierdzonych nieprawidłowości.

Przy piśmie z dnia 7 czerwca 2017 r. (wpływ do tut. organu 10.06.2017 r.) wraz z pismami późniejszymi (wpływ do tut. organu 12.07.2017 r. oraz 13.07.2017 r.) Pełnomocnik Pan Piotr Opałka (pełnomocnictwo załączone do pisma) działając w imieniu Inwestora przedłożył uzupełnione 4 egz. projektu budowlanego równocześnie zwracając uwagę na wątpliwości interpretacyjne dotyczące konieczności usytuowania budynku całością zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany na obowiązującej linii zabudowy. Projektant wskazał m.in. cyt. *„Zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku stanowi 42% długości obowiązującej linii zabudowy od strony południowo-zachodniej projektowanego budynku, przy placu przeznaczonym pod lokalizację dominanty. Jest to dominujący element formy architektonicznej, nie będący wykuszem ani ryzalitem. Jest to płaszczyzna elewacji w istocie stanowiąca zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku. Ponadto przyjmując interpretację organu, iż wysunięte bryły są „ryzalitami” należy zauważyć, iż stanowią one jednolitą, wyraźną płaszczyznę kierującą wzrok. W rozumieniu licznych przykładów opisanych w dziele prof. Kazimierza Wejcherta pt. „Elementy kompozycji urbanistycznej”, obowiązująca linia zabudowy ma funkcję porządkującą przestrzeń, ustawiającą określone kubatury wzdłuż określonych linii i płaszczyzn, niezależnie od stopnia perforacji lub rozrzeźbienia obiektów lub ich fasad.”*

Zgodnie z art. 81a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst; Dz.U. z 2017 r. poz. 1257) jeżeli przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnienia, a w tym zakresie pozostają niedające się usunąć wątpliwości co do stanu faktycznego, wątpliwości te są rozstrzygane na korzyść strony. Oznacza to, iż w momencie zaistnienia wątpliwości co do stanu faktycznego ustalonego w toku postępowania dowodowego organ rozpatruje je na korzyść strony. W tego rodzaju postępowaniach istotne jest, aby strona nie poniosła negatywnych konsekwencji nieprecyzyjnego ustalenia przez organ stanu faktycznego w sprawie.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, iż nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 81a § 2 Kpa należało ww. wątpliwości rozstrzygnąć na korzyść strony i uznać przedstawione rozwiązania projektowe jako akceptowalne, a projekt przedłożony w dniu 10 czerwca 2017 r. jako uzupełniony zgodnie z postanowieniem Starosty Nyskiego nr AB.6740.363.2017.AK z dnia 20 czerwca 2017 r.

Zgodnie z informacją o obszarze oddziaływania obiektu sporządzoną przez projektanta i zawartą w projekcie budowlanym (zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt. 5 ustawy Prawo budowlane) - obszar oddziaływania obiektu zamyka się w granicy działek będących terenem inwestycji tj. działek nr 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 14/4, 14/6, 15/1, 15/2, 15/3, 26/2 k.m. 9 oraz 58/3 k.m. 5, obręb ewidencyjny Wróblewskiego; jednostka ewidencyjna Nysa-miasto. W trakcie postępowania toczącego się przed tut. Organem ustalono, iż obszar ten został określony prawidłowo.

Wobec spełnienia przez Inwestora wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ww. ustawy Prawo budowlane orzekłem jak sentencji niniejszej decyzji.

Decyzja w całości uwzględnia wniosek Inwestora, dlatego też zgodnie z art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, odstąpiono od jej szczegółowego uzasadnienia.

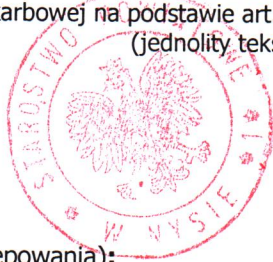
Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Opolskiego, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał niniejszą decyzję.

Z dniem doręczenia organowi, który wydał niniejszą decyzję, oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Zwolnione od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. - o opłacie skarbowej (jednolity tekst; Dz. U. z 2016 r. poz. 1827)



Z up. STAROSTY
inż. Eugenia Kantorowicz
Naczelnik Oddziału
Architektury i Budownictwa

Otrzymują (strony postępowania):

- 1) Gmina Nysa
48-300 Nysa, ul. Kolejowa 15 + 2 zał.
- 2) a/a + zał.

Do wiadomości:

- 1) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie nyskim
48-300 Nysa, ul. Parkowa 2 +zał.

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 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 łącznie), 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).