

DECYZJA NR 357/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.11.2025r. Gminy Strzelce Opolskie z siedzibą w Strzelcach Opolskich, Plac Myśliwca 1, o wydanie pozwolenia na przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń w budynku szkoły podstawowej w Suchej na potrzeby przedszkola w Suchej przy ul. Kościelnej 40, na działkach ewid. nr 328/7, 329, obręb ewid. Sucha,

ZATWIERDZAM PROJEKT BUDOWLANY I UDZIELAM POZWOLENIA NA BUDOWĘ

**Gminie Strzelce Opolskie
z siedzibą w Strzelcach Opolskich, Plac Myśliwca 1**

OBEJMUJĄCEGO

przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń w budynku szkoły podstawowej w Suchej na potrzeby przedszkola w Suchej przy ul. Kościelnej 40, na działkach ewid. nr 328/7, 329, obręb ewid. Sucha,

autorzy projektu:

- **mgr inż. arch. Marcin Gasz** - uprawnienia nr MA/096/19 w specjalności architektonicznej, wpisana na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr MA-3206,
- **mgr inż. arch. Krystian Zagródka** - uprawnienia nr MA/078/19 w specjalności architektonicznej (sprawdzający), wpisana na listę Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr SL-2019,

z zachowaniem następujących warunków wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 4 oraz art. 45a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.:

1. kierownik budowy jest zobowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na terenie budowy w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz jeśli jest wymagane, ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Uzasadnienie

W dniu 05.11.2025r. do tut. starostwa wpłynął wniosek w sprawie pozwolenia na budowę jw. Do wniosku dołączono trzy egzemplarze projektu budowlanego, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c) ww. ustawy Prawo budowlane, projektant w projekcie budowlanym określił obszar oddziaływania obiektu obejmujący działki ewid. nr 328/7, 329 obręb ewid. Sucha. Tut. organ po analizie załączonego projektu stwierdził, że obszar oddziaływania obiektu określono prawidłowo.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 28 ust 2 ww. ustawy Prawo budowlane, stronami w przedmiotowym postępowaniu są Inwestor oraz zarządca trwały ww. działek.

W dniu 18.12.2025r. wysłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego i możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy zarządcy trwałemu działek ewid. nr 328/7, 329 obręb ewid. Sucha. Do dnia wydania niniejszej decyzji strona nie wniosła żadnych uwag i zastrzeżeń.

Na podstawie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

- a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia
- 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) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.

Po przeanalizowaniu zebranego materiału tut organ stwierdza, iż niniejsze zamierzenie budowlane jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Sucha, uchwalonego przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich Uchwałą Nr XXXV/276/2017 z dnia 28 czerwca 2017r. (Dz. Urzęd. Woj. Op., poz. 1931 z dnia 11 lipca 2017r.). Teren inwestycji oznaczony został na załączniku graficznym ww mpzp symbolem U12, dla którego zgodnie z §20 pkt 1 ww mpzp ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi użyteczności publicznej, usługi nieuciążliwe oraz usługi sportu i rekreacji, wraz z zabudową towarzyszącą, tj. budynki gospodarcze i garaże. Przez usługi użyteczności publicznej należy rozumieć, zgodnie w §3 ust. 1 pkt 11 ww mpzp, usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pocztowej, a także biura – obiekty konferencyjne i szkoleniowe.

Tut. organ po analizie zapisów ww mpzp stwierdził, iż zamierzenie niniejsze jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez zgodność przeznaczenia części budynku – przedszkole, z zapisami ww § 20 pkt 1 ww mpzp.

Zgodnie z zapisami pkt 6 opisu pzt inwestycja spełnia warunki wynikające z § 20 pkt 2,3 mpzp, tj. wskaźnika powierzchni zabudowy działki (zgodnie z mpzp max. 0,6, zaprojektowano 0,23), powierzchni biologicznie czynnej (min. 50% - zaprojektowano 56,29%) oraz intensywności zabudowy (winna się zawierać w przedziale 0,1-1,5, intensywność zabudowy pozostaje bez zmian).

Tut. organ sprawdził ponadto kompletność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno budowlanego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r. poz. 1679 z późn. zm.). Po analizie projektu budowlanego stwierdzono, iż spełnia on zapisy ww. Rozporządzenia. Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany został zaopiniowany przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rzeczoznawcę ds. sanitarno-higienicznych.

Wobec spełnienia przez Inwestora wymagań określonych w art. 32 ust. 4 ww. ustawy Prawo budowlane, postanowiono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od 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 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 stanie się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują (strony postępowania):

- ① Gmina Strzelce Opolskie
Plac Myśliwca 1
47-100 Strzelce Opolskie
(w zał. 1 egz. projektu)



z up. Starosty

Diana Mańka
Naczelnik Wydziału
Architektoniczno-Budowlanego

2. Zespół Placówek Oświaty w Suchej
ul. Kościelna 40
47-100 Sucha
(e-doręczenie)
3. UA a/a
(w zał. 1 egz. projektu)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w powiecie strzeleckim
ul. Gogolińska 2a
47-100 Strzelce Opolskie
(w zał. 1 egz. projektu)
2. Burmistrz Strzelce Opolskich
pl. Myśliwca 1
47-100 Strzelce Opolskie
(e-doręczenie)

Zwalnia się z opłaty skarbowej
zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy
z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
(DZ.U. 2025r. poz 1154 ze zm.)

Anna Urbańska-Giełzak

**Zastępca Naczelnika
Wydziału Architektoniczno-Budowlanego**

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 1994r. – 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 1994r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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 1994r. – 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 1994r. – 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 1994r. – Prawo budowlane).
6. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna, lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

