

D E C Y Z J A nr 416/2022

Na podstawie:

- art. 163 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zmianami),
- art. 28, art. 36a ust. 1, art. 82 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami.),

po rozpatrzeniu wniosku:

TREGA INVESTMENTS Sp. z o. o.
ul. Towarowa 28, 00-893 Warszawa
z dnia 14-09-2022 r.

w sprawie zmiany pozwolenia na budowę

nr 73/2021 z dnia 23-04-2021 r. (znak AB.6740.1.73.2021.AP), zezwalającego na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażami podziemnymi z niezbędną infrastrukturą drogową, miejscami postojowymi wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych przy ul. Lelewela w Szczecinku, na terenie działek nr 63, 66/5 w obrębie 0012 oraz działek nr 297, 296 w obrębie 0013,

p o s t a n a w i a m

zmienić decyzję Starosty Szczecineckiego nr 73/2021 z dnia 23-04-2021 r. (znak AB.6740.1.73.2021.AP), zezwalającą na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażami podziemnymi z niezbędną infrastrukturą drogową, miejscami postojowymi wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych przy ul. Lelewela w Szczecinku, na terenie działek nr 63, 66/5 w obrębie 0012 oraz działek nr 297, 296 w obrębie 0013, w następujący sposób:

1. w projekcie budowlanym zatwierdzonym ww. decyzją wprowadza się zmiany w zakresie objętym projektem zmian, **stanowiącym załączniki nr 1/2 i 2/2 do niniejszej decyzji.**
2. projekt zmian należy rozpatrywać łącznie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją nr 73/2021 z dnia 23-04-2021 r. (znak AB.6740.1.73.2021.AP),
3. pozostałe warunki decyzji nr 73/2021 (znak AB.6740.1.73.2021.AP) z dnia 23-04-2021 r. – pozostają bez zmian.

Integralną część niniejszej decyzji stanowią załączniki **nr 1/2 i 2/2.**

U z a s a d n i e n i e

W dniu 14-09-2022 r. wpłynął do Starostwa Powiatowego w Szczecinku wniosek TREGA INVESTMENTS Sp. z o. o., ul. Towarowa 28, 00-893 Warszawa – reprezentowanej przez Pana Tomasza Wolanina, w sprawie zmiany decyzji Starosty Szczecineckiego nr 73/2021 z dnia 23-04-2021 r. (znak AB.6740.1.73.2021.AP), zezwalającej na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażami podziemnymi z niezbędną infrastrukturą drogową, miejscami postojowymi wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych przy ul. Lelewela w Szczecinku, na terenie działek nr 63, 66/5 w obrębie 0012 oraz działek nr 297, 296 w obrębie 0013.

Po zapoznaniu się z wnioskiem i sprawdzeniu dołączonych do wniosku dokumentów, pismem z dnia 26-09-2022 r., znak AB.6740.1.416.2022.AP, organ wezwał inwestora w trybie art. 64 § 2 kpa do usunięcia braków formalnych w terminie siedmiu dni od daty otrzymania niniejszego pisma z pouczeniem, że ich nieusunięcie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Braki zostały usunięte w terminie, tj. w dniu 06-10-2022 r. Pełnomocnik inwestora złożył trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego. W postępowaniu

w sprawie zmiany pozwolenia na budowę za strony uznano właścicieli nieruchomości odpowiednio do zakresu tej zmiany. Pismem z dnia 10-10-2022 r., na podstawie art. 61 § 4 kpa, strony w ww. sprawie zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania i zgodnie z art. 10 kpa zostały poinformowane o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów. Strony postępowania nie skorzystały z przysługującego im prawa.

Po sprawdzeniu projektu budowlanego, na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, postanowieniem z dnia 04-11-2022 r. nałożono na inwestora obowiązek uzupełnienia kompletności przedłożonego projektu budowlanego i doprowadzenia go do zgodności z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej poprzez:

- uzupełnienie części opisowej projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego o informacje, dotyczące m.in.: w zakresie: opatrzenia całości dokumentacji podpisami projektantów odpowiednich branż, określenia istniejącego stanu zagospodarowania terenu, obszaru ochrony przyrody (Natura 2000); czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską; określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego - jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego, dostarczenie spisu treści wraz z numerami odpowiadających im stron oraz doprecyzowanie tytułu projektu (projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu – w przypadku oprawy wielotomowej) – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 t.j.);
- dostarczenie 3 egz. projektu budowlanego, w którym wszystkie strony i arkusze stanowiące części projektu budowlanego są opatrzone numeracją – zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 ze zmianami);
- dostarczenie uzgodnienia projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej oraz innych uzgodnień wymaganych przepisami szczególnymi dla projektowanego zamierzenia budowlanego – zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zmianami),

w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma (pełnomocnik inwestora odebrał pismo w dniu 08-11-2022 r.). W dniu 16-11-2022 r. złożono w tutejszym urzędzie ostatecznie uzupełniony projekt budowlany.

Wnioskowane zmiany dotyczyły warunków decyzji nr 73/2021 (znak AB.6740.1.73.2021.AP) z dnia 23-04-2021 r. oraz projektu budowlanego zatwierdzonego wyżej wymienioną decyzją – co zgodnie z art. 36a ustawy Prawo budowlane stanowi istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego oraz innych warunków pozwolenia na budowę i jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Projekt budowlany zmian jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa I” w Szczecinku (Uchwała Nr XLVIII/442/2014 Rady Miasta Szczecinek z dnia 12 maja 2014 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 maja 2014 r., poz. 2189), – inwestycja zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U o przeznaczeniu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa.

Inwestor zobowiązany jest do zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 06/2021 (znak sprawy PP.6220.1.6.2021) z dnia 07.07.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Szczecinek.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego organ stwierdził, że inwestor spełnił wymagania określone w ustawie Prawo budowlane i w związku z powyższym orzekł jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Zachodniopomorskiego, za pośrednictwem Starosty Szczecineckiego, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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 o wniesieniu odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPLATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 r. poz. 2142 ze zmianami).



Z up. STAROSTY
dr inż. Agnieszka Litorowicz
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

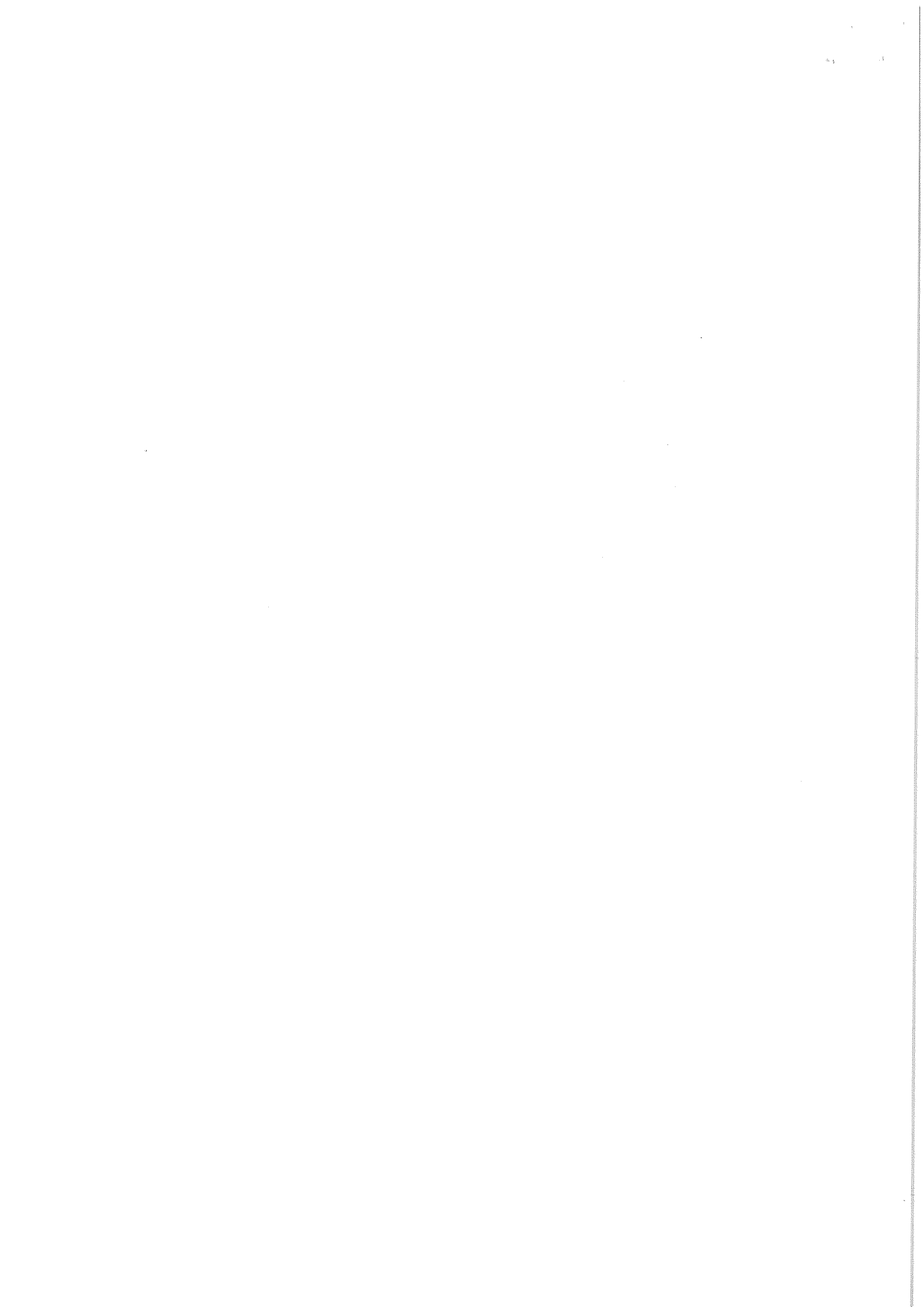
1. Pan Tomasz Wolanin – pełnomocnik inwestora
2. Urbaniak Inwestycje Szczecinek Sp. z o. o.
z siedzibą w Chojnicach
ul. Angowicka 52A, 89-600 Chojnice
3. Miasto Szczecinek
Plac Wolności 13, 78-400 Szczecinek
4. aa

DECYZJA STAŁA SIĘ OSTATECZNA.
dnia 30-11-2022 r.

INSPEKTOR
w Wydziale Architektury i Budownictwa
Pietrzak
mgr Artur Pietrzak

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Szczecinku
2. Burmistrz Miasta Szczecinek
Plac Wolności 13, 78-400 Szczecinek



DECYZJA NR 73/2021

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 26-01-2021 r.

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

**TREGA INVESTMENTS Sp. z o. o.
ul. Towarowa 28, 00-893 Warszawa**

budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażami podziemnymi z niezbędną infrastrukturą drogową, miejscami postojowymi wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych przy ul. Lelewela w Szczecinku, na terenie działek nr 63, 66/5 w obrębie 0012 oraz działek nr 297, 296 w obrębie 0013.....

Projektant:

mgr inż. arch. Tomasz Wolanin, uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej, upr. bud. nr ewid. 64/07/DOIA; kod DS-1193.....

z zachowaniem następujących warunków:

1. szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno- budowlanej – zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. - w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554),
2. kierownik robót jest obowiązany: prowadzić dziennik budowy, potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego, zabezpieczyć teren budowy, umieścić na terenie budowy w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia – w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni, wynikających z art. 45 i art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zmianami).

UZASADNIENIE

W dniu 23-02-2021 r. wpłynął do Starostwa Powiatowego w Szczecinku wniosek TREGA INVESTMENTS Sp. z o. o., ul. Towarowa 28, 00-893 Warszawa – reprezentowanej przez Pana Tomasza Wolanina, w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażami podziemnymi z niezbędną infrastrukturą drogową, miejscami postojowymi wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych przy ul. Lelewela w Szczecinku, na terenie działek nr 63, 66/5 w obrębie 0012 oraz działek nr 297, 296 w obrębie 0013.

Do wniosku inwestor dołączył dokumenty wymagane zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Na podstawie art. 61 § 4 kpa, zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania i zgodnie z art.10 Kpa poinformowano o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów (pismo znak AB.6740.1.73.2021.DS z dnia 17-03-2021 r.). Strony postępowania nie skorzystały z przysługującego im prawa.

Dołączony do wniosku projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Parkowa I” w Szczecinku (Uchwała Nr XLVIII/442/2014 Rady Miasta Szczecinek z dnia 12 maja 2014 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 maja 2014 r., poz. 2189)., – inwestycja zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U o przeznaczeniu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna lub usługowa.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego organ stwierdził, że inwestor spełnił wymagania określone w ustawie Prawo budowlane i w związku z powyższym orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.

Jednocześnie informuję o konieczności dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach /Dz. U. z 2020 r. poz. 797 ze zmianami/.

Roboty budowlane należy prowadzić w sposób ograniczający niezorganizowaną emisję pyłów – zgodnie z ustaleniami „Programu ochrony powietrza dla strefy zachodniopomorskiej” uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego nr XVI/206/20 z dnia 4 czerwca 2020 r.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata (art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego 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 staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 58,40 zł (słownie zł: pięćdziesiąt osiem 40/100) na podstawie 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2020 r. poz. 1546 ze zmianami).



z up. STAROSTY
dr inż. Agnieszka Lilorowicz
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa

DECYZJA STAJA SIĘ OSTATECZNA
dnia 05-05-2021r.

Otrzymują (strony postępowania):

1. Pan Tomasz Wolanin – pełnomocnik inwestora
2. EKO INVEST Sp. z o. o.
ul. Angowicka 52A, 89-600 Chojnice
3. Miasto Szczecinek
Plac Wolności 13, 78-400 Szczecinek
4. aa

PODINSPEKTOR
w Wydziale Architektury i Budownictwa
mgr Artur Pietrzak

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Szczecinku

Pouczenie:

1. 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 (zob. art. 41 ust. 4 i 4a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, 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 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). Decyzja może obejmować obiekt budowlany lub jego część; niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę. Decyzja może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem (zob. art. 55 ust. 1a i 1b 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).