

(nazwa i adres organu wydającego decyzję)

WAiB-II.6740.22.2021.DK

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 361/24

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.2024.725 t.j.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 23.12.2021 r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i projekt rozbiórek²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾

dla

**Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1a, 70-302 Szczecin**

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budowę budynków oficyn mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, rozbudowę i przebudowę budynków oficyn mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, rozbiórką budynków mieszkalnych i garaży na działkach nr 9/7, nr 9/21 z obrębem 2157 w Szczecinie wraz z budową budynku gospodarczego i wiaty śmietnikowej na działce nr 36 z obrębem 2157 w ramach zadania „renowacji budynków mieszkalno-usługowych w kwartale nr 33” pomiędzy ulicami: al. Piastów, ul. Bolesława Krzywoustego, ul. Bolesława Śmiałego w Szczecinie

projektant – mgr inż. arch. Paweł Zimnicki, posiadający w specjalności architektonicznej uprawnienia budowlane do projektowania Nr 13/ZPOIA/2003 bez ograniczeń, wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ZP-0436

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

1. w trakcie realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany do przestrzegania przepisów zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
2. szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności: konstrukcyjno-budowlanej zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane³⁾

UZASADNIENIE

Zamierzeniem inwestora jest budowa budynków oficyn mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, rozbudowa i przebudowa budynków oficyn mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, rozbiórka budynków mieszkalnych i garaży na działkach nr 9/7, nr 9/21 z obrębem 2157 w Szczecinie wraz z budową budynku gospodarczego i wiaty śmietnikowej na działce nr 36 z obrębem 2157 w ramach zadania „renowacji budynków mieszkalno-usługowych w kwartale nr 33” pomiędzy ulicami: al. Piastów, ul. Bolesława Krzywoustego, ul. Bolesława Śmiałego w Szczecinie. Realizacja inwestycji planowana jest etapowo:

Etap 1 - modernizacja budynków mieszkalnych, oficynowych wraz z ich przebudową i rozbudową przy al. Piastów 15 i 16 oraz tylnej 16 wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania przedmiotowych budynków.

Etap 2 - budowa budynku mieszkalnego-oficyny tylnej ul. Bolesława Krzywoustego 23a, 23b, 23c (w miejscu oficyny tylnej ul. Bolesława Krzywoustego 22) oraz garażu podziemnego wraz

z zagospodarowaniem wnętrza kwartału oraz niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z budową budynku gospodarczego oraz wiaty śmietnikowej na działce nr 36 z obręb 2157.

W celu umożliwienia dostępu do działki nr 9/21 z obręb 2157 inwestor uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę Nr 670/22 z dnia 12.08.2022 r. znak: WAIb-II.6740.1.161.2022.DK obejmującą przebudowę z częściową rozbiórką budynku garażowego przy ul. Bolesława Śmiałego 33 (działka nr 36 obręb 2157) w Szczecinie.

Z uwagi na braki i nieprawidłowości wniosku i dokumentacji projektowej nałożono na inwestora postanowieniem z dnia 07.02.2022 r. obowiązek usunięcia braków w terminie do dnia 07.03.2022 r. przedłużonym na wniosek pełnomocnika inwestora do dnia 09.12.2022 r. Uzupelnienie do sprawy złożono dnia 22.12.2022 r. Strony postępowania zawiadomione o wszczęciu pismami z dnia 17.01.2022 r., dnia 11.02.2022 r. i dnia 03.01.2023 r. nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń do sprawy. W związku z nie wywiązaniem się z obowiązku uzupełnienia braków zgodnie z art. 79a §1 i §2 K.p.a. dnia 03.01.2023 r. zawiadomiono strony, że nie zostały należycie spełnione żądania, wynikające z postanowienia z dnia 07.02.2022 r. Dnia 11.01.2023 r. na wniosek pełnomocnika inwestora zawieszono postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie, które następnie podjęto na jego wniosek dnia 27.02.2023 r. z jednoczesnym zawiadomieniem stron zgodnie z art.10 §1 K.p.a. o zebranych dowodach i dokumentach w sprawie oraz możliwości zapoznania się w terminie siedmiu dni z aktami sprawy. Ponownie dnia 17.03.2023 r. na wniosek pełnomocnika inwestora zawieszono postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie, które następnie podjęto w dniu 28.03.2024 r. Składając uzupełnienie inwestor zmienił wniosek o pozwolenie na budowę rozszerzając go o budowę nowego budynku oficyny mieszkalnej wielorodzinnej z garażem podziemnym (dwupoziomowym) z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu wraz z rozbiórką budynku mieszkalnego przy ul. Bolesława Krzywoustego 23a, 23b, 23c oficyna w Szczecinie.

Strony postępowania zawiadomione dnia 28.03.2024 r. zgodnie z art.10 §1 K.p.a. o zmianie wniosku i zebranych dowodach i dokumentach w sprawie oraz możliwości zapoznania się w terminie siedmiu dni z aktami sprawy nie wniosły uwag i zastrzeżeń w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, inwestor do wniosku dołączył oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz przedłożył trzy egzemplarze: projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego złożonego w 2 tomach oraz projektu rozbiórek złożonego w 2 tomach (zawierający szkic usytuowania obiektów budowlanych, opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych oraz opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia). Inwestor również dołączył zgodnie z art. 30 b ust. 3 ustawy Prawo budowlane zgodę właściciela t.j. Spółdzielni Mieszkaniowej ŚRÓDMIEŚCIE, na rozbiórkę garaży usytuowanych na działce nr 9/7 z obręb 2157.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane sprawdzono:

- a) zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy Nr 380/03 z dnia 31.12.2003 r. znak: WUiAB.IIB.DF.7331.163.03, UNP: 68767/WUiAB/XX/03 oraz decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11.07.2022 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.12.2022.JR, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia;
- b) zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- c) kompletność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego w tym dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń;
- d) wykonanie i sprawdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane projektanci oraz sprawdzający projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego złożyli oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektanta na rozwiązania przyjęte w projekcie.

Budynki przy al. Piastów 15, 16 i ul. Bolesława Krzywoustego 22 ujęte są w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane zamierzenie budowlane uzgodniono

z Miejskim Konserwatorem Zabytków (opinia z dnia 03.02.2022 r. znak BMKZ-I.4125.184.2022.BK oraz z dnia 15.05.2024 r. znak BMKZ-I.4125.283.2024.RW).

Inwestor dołączył do wniosku: decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11.07.2022 r., znak: WOŚr-VII.6220.1.12.2022.JR i decyzje Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie: z dnia 09.02.2023 r. znak: NZNS.9022.4.1.2023 i z dnia 24.03.2023 r. znak: NZNS.9022.4.3.2023 umarzające w całości postępowanie administracyjne w zakresie zmniejszenia odległości usytuowania miejsc do gromadzenia odpadów od okien budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Inwestor spełnił wymagania określone w art. 35 ust. 1 i w art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, zatem organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 4).

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem 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:

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 36 zł – cz. III kol. 2 ust. 11 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2023.2111 t.j.).



(pieczęć okrągła)

Z UP. PREZYDENTA MIASTA
Agnieszka Śpiewak-Nowicka
Agnieszka Śpiewak-Nowicka
KIEROWNIK REFERATU
w Wydziale Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują (strony postępowania):

1. Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Boh. Getta Warszawskiego 1a, Szczecin do rąk pełnomocnika Pana Pawła Zimnickiego, ul. Szafera 196F, Szczecin
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa ŚRÓDMIEŚCIE, ul. Ofiar Oświęcimia 6, Szczecin
3. Wspólnota Mieszkaniowa al. Piastów 14 front, adres do korespondencji Brel II, ul. Małkowskiego 21/2, Szczecin
4. Wspólnota Mieszkaniowa al. Piastów 15 front na adres Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Boh. Getta Warszawskiego 1a, Szczecin
5. Wspólnota Mieszkaniowa al. Piastów 16 front na adres Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Boh. Getta Warszawskiego 1a, Szczecin
6. Pan Dominik Pilip
7. Województwo Zachodniopomorskie, ul. Korsarzy 34, Szczecin
8. Wojewódzki Ośrodek Medycyny Pracy - Zachodniopomorskie Centrum Leczenia i Profilaktyki, ul. Bolesława Śmiałego 33, Szczecin
9. Wydział Ochrony Środowiska – w miejscu
10. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, ul. K. Szymanowskiego 2, Szczecin
11. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, ul. K. Szymanowskiego 2, Szczecin
12. A/a(DF)

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 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 ⁴⁾

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. ⁵⁾

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,
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 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 magazynowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nadstawnie, 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), XXVII - 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).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, albo art. 93 ust. 2 i 3 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 Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

4) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.