

Starosta Inowrocławski
ul. Mątewska 17
88 – 100 Inowrocław

Inowrocław, 31 lipca 2024 r.

AB.6740.4.79.2023.2024

D E C Y Z J A 79/2023/2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 j.t.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 j.t.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 18 lipca 2023 r. **zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę dla:**

Spółecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN-BYDGOSKI” Spółka z o.o., ul. Studzienna 12/14 lok. 22, 88-100 Inowrocław reprezentowanej przez ustanowionego pełnomocnika – Pana Jarosława Adach,

obejmujące:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na terenie działek o numerach ewidencyjnych 4/172 i 4/173 przy ulicy Wojska Polskiego w Inowrocławiu.

kategoria obiektu – XIII

projekt opracowany przez:

- Grzegorza Lasia, specjalność architektoniczna, uprawnienia nr KL-150/90, przynależność SW-0042,
- Włodzimierza Lubienieckiego, specjalność konstrukcyjno-budowlana, uprawnienia nr KL-388/88, przynależność SWK/BO/0369/01,
- Jadwigę Dziedzic, specjalność instalacyjno-inżynieryjna w zakresie sieci sanitarnych, uprawnienia nr KL-373/94, przynależność SWK/IS/0045/03,
- Grażynę Urbanowicz-Ślusarek, specjalność instalacyjno-inżynieryjna w zakresie instalacji sanitarnych, uprawnienia nr KL-658/94, przynależność SWK/IS/0723/01,
- Tadeusza Wasilewskiego, specjalność instalacyjno-inżynieryjna w zakresie sieci i instalacji elektrycznych, uprawnienia nr KL-414/94, przynależność SWK/IE/0669/03,

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) w ramach realizacji inwestycji jak i eksploatacji powinny być wykonane, zainstalowane i stosowane środki czy rozwiązania chroniące środowisko, zapobiegające ponadnormatywnemu oddziaływaniu na środowisko, a funkcjonowanie obiektu powinno odbywać się w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu ujemnie ingerować na teren przedmiotowej inwestycji i nie powinno być uciążliwe dla działek sąsiednich;
- 2) na czas prowadzenia realizacji inwestycji należy zorganizować zaplecze budowlane, wyposażyć je w sorbenty do likwidacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych i utrzymywać w należyтым porządku oraz należy zapewnić odpowiednią ilość sanitariatów i pojemników na odpady,
- 3) maszyny i urządzenia powodujące nadmierny hałas należy wyposażyć w obudowy dźwiękochłonne,
- 4) prace budowlane należy prowadzić w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰,
- 5) należy zabezpieczyć teren objęty budową przed dostaniem się osób postronnych;
- 6) prace budowlane prowadzić w sposób zapewniający poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 7) wszystkie prace związane z planowaną inwestycją muszą być wykonywane zgodnie z odrębnymi obowiązującymi przepisami prawnymi;
- 8) wszelkie prace ziemne należy wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu przed osuwaniem, a także ochronę gruntu, wód powierzchniowych i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem;

- 9) w przypadku odkrycia obiektu zabytkowego wymagane jest wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenie tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia, niezwłoczne zawiadomienie o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 10) należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej na podstawie - § 2.1.1) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 19.11.2001 r. (Dz. U. Nr 138, poz. 1554 ze zm.).
- 11) przed przystąpieniem do użytkowania obiektu uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu;

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy – Prawo budowlane.

U Z A S A D N I E N I E

Inwestor reprezentowany przez pełnomocnika wystąpił 18 lipca 2023 r. z wnioskiem o pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Do wniosku dołączono trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, oświadczenie inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz pełnomocnictwo udzielone Panu Jarosławowi Adach wraz z opłatą skarbową.

W toku postępowania działając w oparciu o obowiązujące przepisy ustalono strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę i 26 lipca 2023 r. wysłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania i możliwości zapoznania się z wnioskiem i załączonymi do niego aktami sprawy. Z przysługującego prawa strony postępowania nie skorzystały. Po przeanalizowaniu całości materiału w przedmiotowej sprawie organ stwierdził braki i nieprawidłowości uniemożliwiające zatwierdzenie przedłożonego projektu i wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z powyższym działając w oparciu o art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane oraz art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego 16 sierpnia 2023 r. postanowieniem nałożono na inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości i doprowadzenia złożonego projektu do zgodności z obowiązującymi przepisami w terminie sześćdziesięciu dni od dnia otrzymania postanowienia.

Pełnomocnik inwestora odebrał postanowienie 22 sierpnia 2023 r. i mieszcząc się w wyznaczonym terminie 16 października 2023 r. przedłożył do organu pismo zawierające swoje wyjaśnienia wraz ze zmienionym projektem (wymienione strony dołączył do projektu) oraz stanowiskiem prawnym inwestora w przedmiocie spełnienia w projekcie zagospodarowania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie usytuowania miejsc postojowych, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie w dniu 19 października 2023 r. działając w oparciu o art. 10 § 1 Kpa wysłano do stron zawiadomienie o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z nim oraz wypowiedzenia się na piśmie co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Z przysługującego prawa strony skorzystały nie wnosząc uwag.

W ocenie organu przedłożone uzupełnienie było niewystarczające, a stanowisko inwestora błędne, wobec czego decyzją nr 79/2023 z 2 listopada 2023 r. Starosta Inowrocławski, jako organ administracji architektoniczno-budowlanej odmówił zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Od przywołanej decyzji odwołanie złożyła Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – BYDGOSKI” Spółka z o.o. wnosząc o jej uchylenie w całości i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie jej uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez organ.

W dniu 9 maja 2024 r. do organu wpłynęła decyzja z 6 maja r. (znak WIR.VIII.7840.1.178.2023.JGK) Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, uchylająca w całości zaskarżoną decyzję Starosty Inowrocławskiego odmawiającą zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji, wskazując jednocześnie w uzasadnieniu decyzji jakie okoliczności organ I instancji ma wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrywaniu sprawy. W związku z tym, że przysłana decyzja nie była podpisana (co uniemożliwiło dalsze procedowanie sprawy) pismem z 20 maja 2024 r. Starosta Inowrocławski zwrócił się

do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego o przesłanie podpisanej decyzji. Następnie w dniu 3 lipca 2024 r. wpłynęło do organu pismo przewodnie Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z 17 czerwca 2024 r. (znak WIR.VIII.7840.1.178.2023.JGK) wraz z podpisaną decyzją.

Zawiadomieniem z 4 lipca 2024 r. wypełniając ustawowy obowiązek zapewnienia stronom czynnego udziału na każdym etapie postępowania, należytego i wyczerpującego informowania stron o zakresie poczynionych ustaleń oraz udostępniania akt sprawy powiadomiono strony o przystąpieniu do ponownego rozpatrzenia sprawy i możliwości zapoznania się z wnioskiem i załączonymi do niego aktami sprawy. Z przysługującego prawa skorzystała jedna ze stron nie wnosząc uwag. Organ administracji architektoniczno-budowlanej mając na uwadze ważny interes społeczny związany z realizacją przedmiotowej inwestycji odstąpił od poinformowania stron w trybie art. 10 § 1 Kpa o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z nim oraz wypowiedzenia się na piśmie co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań

Należy podkreślić, że organ I instancji nie ma możliwości kwestionowania decyzji organu II instancji wydanej w wyniku odwołania wydanej na podstawie art. 138 § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego. Po ponownym przeanalizowaniu całości akt sprawy, projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego podlegających zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę, a w szczególności biorąc pod uwagę obowiązki nałożone na Starostę Inowrocławskiego w decyzji z 6 maja r. (znak WIR.VIII.7840.1.178.2023.JGK) przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego, należy stwierdzić, że zatwierdzony projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXXVI/514/2009 z 30 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wojska Polskiego – galeria” (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 140, poz. 2590 z 24 grudnia 2009 r.). Projekt zagospodarowania działki jest zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: działka nr 4/172, 4/173, 6, 3/26, 3/11 (obręb 2, arkusz 241), Inowrocław-M. Przedłożony projekt uzyskał wymagane uzgodnienia, pozwolenia i opinie. Po spełnieniu ww. wymogów postanowiono jak w sentencji, a opieczętowany projekt jest integralną częścią decyzji

Od decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od daty 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.

Oplaty skarbowej nie pobrano na podstawie Ustawy o opłacie skarbowej z 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 j.t.).



z up. STAROSTY
Henryk Procek
Henryk Procek
Wicestarosta

Otrzymują:

- 1) Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – BYDGOSKI” Spółka z o.o. – otrzymuje pełnomocnik: Jarosław Adach, INWESTPROJEKT ŚWIĘTOKRZYSKI, ul. Targowa 18/117, 25-520 Kielce,
- 2) AJ Deweloper Spółka z o.o. Spółka komandytowa, ul. Bł. Jerzego Popiełuszki 11, 88-100 Inowrocław,
- 3) Tadeusz Kopeć, ul. Rąbińska 113, 88-100 Inowrocław,
- 4) aa.

Do wiadomości:

- 1) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu,
- 2) Prezydent Miasta Inowrocławia.

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 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 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).

UWAGA !

W dalszej korespondencji z organem administracji architektoniczno-budowlanej należy powołać się na datę i nr wydanej decyzji.