

znak: DUA-XIII.6740.8.2024
nr rej. org.: 12

DECYZJA Nr 160/2024

Na podstawie art. 36a ust. 1 w związku z art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.01.2024 r.

w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 25.10.2022 r., Nr 624/2022, znak: DUA-XIII.6740.155.2022, obejmującego budowę budynku magazynowego z częścią socjalno – biurową, murem oporowym, zbiornikiem retencyjnym o poj. 255m³, wewnętrzną instalacją gazową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. gr. 382/5, 383/5, obręb 1- Bacieczki przy ul. Gen. F. Kleeberga/ul. Szosa Ełcka w Białymstoku

ZMIENIAM WYŻEJ WYMIENIONĄ DECYZJĘ WYDANĄ NA RZECZ

w zakresie zmian istotnych wskazanych w przedłożonym projekcie zagospodarowania terenu zamiennym, na działkach o nr ew. gr. 382/5, 383/5, obręb 1- Bacieczki przy ul. Szosa Ełcka w Białymstoku

oraz zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu zamienny sporządzony przez:

autorzy projektu zamiennego:

- mgr inż. arch. _____, zakres i numer uprawnień budowlanych: _____ w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, numer wpisu na listę członków izby samorządu zawodowego:
- mgr inż. _____, zakres i numer uprawnień budowlanych: _____ do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, numer wpisu na listę członków izby samorządu zawodowego:
- mgr inż. _____, numer i zakres uprawnień budowlanych: _____ do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, numer wpisu na listę członków izby samorządu zawodowego:
- mgr inż. _____, zakres i numer uprawnień budowlanych: _____ do projektowania bez ograniczeń w specjalności drogowej, numer wpisu na listę członków izby samorządu zawodowego:

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę,

- b) teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich oraz oznaczyć tablicą informacyjną budowy,
 - c) wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie,
 - d) wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą położenie obiektu i urządzeń budowlanych na gruncie;
- 2) kierownik budowy odpowiada za prowadzenie dziennika budowy;
 - 3) przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany: zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki, potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany – projektu technicznego, umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; w przypadku braku obowiązku ustanowienia kierownika budowy zabezpieczenie terenu budowy lub rozbiórki należy do inwestora;
 - 4) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: inwestor jest zobowiązany ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z §2 ust 1 pkt 3a i §3 pkt 2a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001r. Nr 138, poz. 1554),
 - 5) w zależności od rodzaju inwestycji:
 - a) zgodnie z art. 54 ustawy Prawo budowlane do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji;
 - b) zgodnie z art. 55 ustawy Prawo budowlane przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie;
- wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 - 4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja jest ważna łącznie z decyzją z dnia 25.10.2022 r., Nr 624/2022, znak: DUA-XIII.6740.155.2022, która w pozostałej części pozostaje aktualna wraz z warunkami i zobowiązaniami w niej zawartymi.

UZASADNIENIE

Dnia 11.01.2024 r.

, złożył wniosek (doprecyzowany dnia 30.01.2024 r.) o zmianę pozwolenia na budowę z dnia 25.10.2022 r., Nr 624/2022, znak: DUA-XIII.6740.155.2022, obejmującego budowę budynku magazynowego z częścią socjalno – biurową, murem oporowym, zbiornikiem retencyjnym o poj. 255m³, wewnętrzną instalacją gazową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. gr. 382/5, 383/5, obręb 1- Bacieczki przy ul. Szosa Ełcka w Białymstoku.

Inwestor dołączył 3 egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno – budowlanego wraz z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami objętymi wnioskiem na cele budowlane, pod rygorem odpowiedzialności karnej, zgodnie z wymogiem art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Pismem z dnia 23.01.2024 r. tut. organ, w oparciu o przepis art. 64 § 2 k.p.a. w związku z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane wezwał Inwestora do usunięcia braków we wniosku, które uzupełnił w dniu 30.01.2024 r.

Dnia 08.02.2024 r., tut. organ, mając na względzie art. 61 § 4 ustawy k.p.a. zawiadomił zainteresowane strony o złożonym wniosku i wszczęciu przedmiotowego postępowania.

Zgodnie z wymogiem art. 36a ust. 1 Prawa budowlanego, istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Z treści art. 36 ust. 3 Prawa budowlanego wynika, że w postępowaniu w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisy art. 32-35 Prawa budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu tej zmiany.

Zamienny projekt budowlany dotyczy zagospodarowania terenu w zakresie zmiany powierzchni biologicznie czynnych i utwardzonych, przebiegu i lokalizacji instalacji: elektroenergetycznych, kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym oraz charakterystycznych parametrów muru oporowego.

W związku z powyższym inwestor zobowiązany był do uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego 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 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 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) (uchylona),
 - b) (uchylona),
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) (uchylona);
- 3a) dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
 - a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;
- 4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
 - a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Natomiast zgodnie z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego w razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia.

Analiza dokumentacji dołączonej do wniosku wykazała, iż zawiera ona nieprawidłowości. Dlatego też na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane postanowieniem z dnia 28.02.2024 r., znak: DUA-XIII.6740.8.2024 zobowiązano Inwestora do usunięcia nieprawidłowości w terminie 60 dni od dnia jego otrzymania.

W dniu 27.03.2024 r. inwestor przedłożył pismo o uzupełnieniu nieprawidłowości w dokumentacji projektowej.

Biorąc pod uwagę zebrany materiał dowodowy w sprawie, tut. organ stwierdził co następuje.

Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki w Białymstoku (rejon pomiędzy ulicą Narodowych Sił Zbrojnych, a granicą administracyjną miasta) uchwalonego Uchwałą Nr XII/109/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 21 maja 2007 r. zmienionym Uchwałą Nr VI/35/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 17 stycznia 2011 r., oznaczonym w części rysunkowej planu symbolem 1PU, przeznaczonym pod zabudowę produkcyjną i usługową, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią urządzoną.

Projekt zamienny zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji został sporządzony zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Ponadto projektanci złożyli oświadczenie o sporządzeniu zamiennego projektu zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, co spełnia wymóg art. 34 ust 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

Mając na względzie wymogi zawarte w art. 95 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 j.t) przedmiotową inwestycję decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.08.2022 r., znak: DOŚ-II.6220.37.2022 zakwalifikowano do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i odpowiada przedsięwzięciom dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane. Zgodnie z kwalifikacją przepisów ww. rozporządzenia jest to przedsięwzięcie wymienione w:

- § 3 ust 1 pkt 54 lit. b „zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”.

W decyzji tej wskazano brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku magazynowego z częścią socjalno – biurową, murem oporowym, zbiornikiem retencyjnym, wewnętrzną i zewnętrzną instalacją gazową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. gr. 382/5, 383/5 (obręb 1-Bacieczki). Planowane zamierzenie zostało zaprojektowane zgodnie z ww. decyzją.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu, który został zdefiniowany w art. 3 pkt 20 tejże ustawy. Tym samym omawiana regulacja stanowi przepis szczególny w stosunku do ogólnej zasady zamieszczonej w art. 28 k.p.a., zgodnie z którą stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Zgodnie z art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, pod pojęciem obszaru oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie

przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu w tym zabudowie tego terenu. Szczegółowe określenie, który z podmiotów poza inwestorem, posiada legitymację do występowania jako strona w danym postępowaniu, możliwe jest na podstawie przepisów techniczno – budowlanych, zawierających regulacje odnoszące się do odległości obiektów i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości, a także innych przepisów, nie wyłączając art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu, który został zdefiniowany w art. 3 pkt 20 tejże ustawy. Tym samym omawiana regulacja stanowi przepis szczególny w stosunku do ogólnej zasady zamieszczonej w art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, zgodnie z którą stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Mając na uwadze art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, pod pojęciem obszaru oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Szczegółowe określenie, który z podmiotów poza inwestorem, posiada legitymację do występowania jako strona w danym postępowaniu, możliwe jest na podstawie przepisów techniczno-budowlanych, zawierających regulacje odnoszące się do odległości obiektów i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości, a także innych przepisów, nie wyłączając art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy Prawo budowlane.

Tut. organ, po przeprowadzeniu pełnego postępowania administracyjnego w sprawie oraz po dokonaniu analizy zebranego materiału dowodowego ustalił, iż obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane obejmuje:

- działki o nr ew. gr. **382/5, 383/5 (obręb 1 - Bacieczki)** będące terenem inwestycji;
- działki o nr ew. gr. **383/4, 382/4, 381/3, 381/4, 384/3, 384/4 (obręb 1 - Bacieczki)** ze względu na oddziaływanie przedmiotowej inwestycji w aspekcie przepisów art. 140 i art. 144 ustawy Kodeks cywilny (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 ze zm.), tj. mając na względzie, iż przedmiotowa inwestycja wprowadza nowy stan zagospodarowania terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie ww. działek.

W związku z powyższym, stroną postępowania, w myśl art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, jest Inwestor oraz właściciele ww. nieruchomości.

Pismem z dnia 28.03.2024 r., tut. organ, mając na względzie art. 10 § 1 k.p.a., zawiadomił strony o zebraniu pełnego materiału dowodowego w sprawie i możliwości zapoznania się z aktami, wniesieniu uwag, wniosków i zastrzeżeń. Strony nie wniosły uwag w wyznaczonym terminie

Organ architektoniczno-budowlany stwierdził, że przedłożony materiał dowodowy odpowiada wymogom obowiązujących przepisów. Inwestor wywiązał się ze wszystkich wymagań określonych prawem budowlanym, zatem organ niniejszą decyzją zatwierdził zamienny projekt zagospodarowania terenu i zmienił przedmiotowe pozwolenie na budowę.

X

Od niniejszej decyzji stronom służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Białegostoku 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.

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
5. a/a.

Do wiadomości: (po uprawomocnieniu się decyzji)

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Białymstoku,
2. Departament Geodezji UM.
3. Departament Finansów UM.

Osoba prowadząca: Aneta Pawelska, tel. 085 869 69 72, email: apawelska@um.bialystok.pl

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111.)