

Białystok, 01 grudnia 2021 r.

DUA-IX.6740.96.2021
(dotychczasowy znak sprawy:
DAR-II.6740.209.2021)

nr rej. org.: 730

DECYZJA Nr 879/2011

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 2020 r., poz. 1333 ze zm.) oraz art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku ROGOWSKI DEVELOPMENT SP. Z O.O., ul. Legionowa 28 lok. 202, 15-281 Białystok z dnia 27.08.2021 r. w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30.08.2018 r., Nr 782/2018, znak: DAR-II.6740.228.2017 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową na parterze wraz z 2 garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu z elementami: murkami oporowymi, instalacją oświetlenia terenu i doziemną instalacją kanalizacji deszczowej i sanitarnej na działce o nr ewid. gr. 466/34 w obrębie ewidencyjnym 19 – Skorupy przy przedłużeniu ul. Chrobrego w Białymstoku

**ZATWIERDZAM PROJEKT BUDOWLANY ZAMIENNY ORAZ ZMIENIAM
WYŻEJ WYMIENIONĄ DECYZJĘ WYDANĄ NA RZECZ**

ROGOWSKI DEVELOPMENT SP. Z O.O., ul. Legionowa 28 lok. 202, 15-281 Białystok

w zakresie zmian istotnych wskazanych w przedłożonym projekcie budowlanym zamiennym na części działki o nr ewid. gr. 466/37, obręb 19 Skorupy, przy ul. Sudeckiej w Białymstoku, zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym zamiennym,

Niniejsza decyzja jest ważna łącznie z decyzją z dnia 30.08.2018 r., Nr 782/2018, znak: DAR-II.6740.228.2017.

autor projektu zamiennego:

- mgr inż. arch. _____, numer uprawnień budowlanych _____ w specjalności architektonicznej, do projektowania bez ograniczeń, numer wpisu na listę członków izby samorządu zawodowego _____
- mgr inż. _____, zakres i numer uprawnień budowlanych: _____ w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, numer wpisu na listę członków izby samorządu zawodowego: _____

z zachowaniem następujących warunków:

1) Szczegółne 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) kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 - 4 oraz art. 42 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.).

UZASADNIENIE

Dnia 27.08.2021 r. ROGOWSKI DEVELOPMENT Sp.k., ul. Legionowa 28 lok. 202, 15-281 Białystok, złożyła wniosek w sprawie wydania zmiany decyzji Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30.08.2018 r., Nr 782/2018, znak: DAR-II.6740.228.2017 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu 10

budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową na parterze wraz z 2 garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu z elementami: murkami oporowymi, instalacją oświetlenia terenu i doziemną instalacją kanalizacji deszczowej i sanitarnej na działce o nr ewid. gr. 466/28 w obrębie ewidencyjnym 19 – Skorupy przy ul. Sudeckiej w Białymstoku.

Wnioskodawca wraz z wnioskiem złożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod rygorem odpowiedzialności karnej, zgodnie z wymogiem art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Inwestor przedłożył 4 egzemplarze projektu budowlanego zamiennego z aktualnymi na dzień jego sporządzenia zaświadczeniem projektantów i sprawdzających biorących udział przy jego sporządzeniu, potwierdzające wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego oraz oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami, co spełnia wymóg art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Pismem z dn. 02.09.2021 r. tut. Organ, w oparciu o przepis art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 j.t.) w związku z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) wezwał Inwestora do uzupełnienia złożonego wniosku. W dniu 24.09.2021 r. uzupełniono złożony wniosek m.in. wskazując jako inwestora ROGOWSKI DEVELOPMENT Sp. z o.o. oraz składając oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami o nr ewid. gr. 466/36, 466/37.

Pismem z dnia 28.09.2021 r. tut. organ, mając na względzie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), zawiadomił zainteresowane strony o złożonym wniosku i wszczęciu przedmiotowego postępowania.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, 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;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.), postanowieniem z dnia 18.10.2021 r., znak: DUA-IX.6740.96.2021 zobowiązano Inwestora do ich usunięcia w terminie 60 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia.

W dniu 17.11.2021 r. inwestor uzupełnił nieprawidłowości wskazane w postanowieniu z dnia 18.10.2021 r., znak: DUA-IX.6740.96.2021.

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

Stosownie do przepisu art. 36a ust. 1 ustawy Prawo budowlane, istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Przy czym ust. 3 w/w przepisu stanowi, iż w postępowaniu w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisy art. 32-35 stosuje się odpowiednio do zakresu zmiany.

Zamienny projekt budowlany przewiduje zmiany w zakresie zamierzonego sposobu użytkowania pomieszczenia do gromadzenia odpadów stałych na lokal usługowy w budynku B1 oraz powiększenie stref pożarowej budynku w zakresie lokali usługowych, tj. zmianę warunków p.poż. na części działki o nr ewid. gr. 466/37.

Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedli Piasta I i Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Piastowskiej i Ciołkowskiego), uchwalonego uchwałą nr VI/37/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 17 stycznia 2011 r., zmienionego uchwałą nr XIV/202/15 Rady Miasta Białystok z dnia 23 listopada 2015 r., oznaczonym w części rysunkowej planu symbolem 12.2MW, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią urządzoną.

Mając na względzie wymogi zawarte w art. 95 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) wyjaśnić należy, iż dla przedmiotowej inwestycji wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 04.10.2016 r. znak: DOŚ-II.6220.9.2016, orzekająca o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych usługami w parterze oraz garażem lub garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu m.in. budowlami towarzyszącymi (np.: konstrukcje oporowe/mury/murki oporowe, osłony śmietnikowe, zbiorniki retencyjne, ppoż., stacje trafo, sieci techniczne, sieci uzbrojenia terenu, itp.), infrastrukturą techniczną i towarzyszącą w zakresie sieci, przyłączy i instalacji; wewnętrznym układem komunikacyjnym (np.: zjazdy, droga pożarowa, miejsca parkingowo-postojowe w poziomie terenu, pochylnie, chodniki itp.) na działce o nr ewid. gr. 466/21 (obręb 19 – Skorupy) przy projektowanym przedłużeniu ul. Bolesława Chrobrego (1KD-Z) i ul. b.n. (3KD-L) w Białymstoku.

Projekt budowlany zamienny jest zgodny z ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, jest kompletny i posiada wymagane uzgodnienia oraz informacje dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego, jak również został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia. Ponadto projektanci i sprawdzający złożyli oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, co spełnia wymóg art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Tut. organ nie stwierdził naruszeń w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.), 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 735 j.t.), 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 wiązane z tym obiektem ograniczenia

w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, 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 część działki o nr ewid. gr. 466/37, stanowiącą teren inwestycji.

Pismem z dnia 25.11.2021 r. tut. organ, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), zawiadomił stronę o złożonym wniosku i wszczęciu przedmiotowego oraz o zebraniu pełnego materiału dowodowego w sprawie i możliwości zapoznania się z aktami, wniesieniu uwag, wniosków i zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie strona nie wniosła uwag.

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 budowlany i udzielił zmianę pozwolenia na budowę.

Na podstawie art. 9 kpa informuję, że w przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych, ich siedlisk, ostoje bądź gniazd w trakcie wykonywania przedmiotowej decyzji, należy wstrzymać roboty budowlane oraz zwrócić się ze stosownym wnioskiem do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska bądź Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.)), gdyż niniejsza decyzja nie jest tożsama z uzyskaniem zezwolenia na odstępstwa od zakazów zawartych w art. 51 ust. 1 i art. 52 ust. 1 ww. ustawy.

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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 ze zm.)

z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Perkaluk
p.o. Zastępcy Dyrektora Departamentu
Urbanistyki i Architektury



Otrzymują:

1.

– pełnomocnik ROGOWSKI DEVELOPMENT SP. Z O.O.,

2. a/a.

Do wiadomości: (po uprawomocnieniu się decyzji)

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Białymstoku.

Informacja w sprawie pod numerem telefonu 85 879 74 52 lub przez pocztę email:

ekulikowska@um.bialystok.pl

Osoba prowadząca:

Ewa Kulikowska

Ewa Kulikowska, 01.12.2021