

STAROSTA SŁUBICKI
UL. PIŁSUDSKIEGO 20
69-100 SŁUBICE

.....
(oznaczenie organu
wydającego decyzję)

Słubice, 2020-02-25
(miejscowość i data)

AB.6740.700.2019.AFra

.....
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA 53/2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2019.1186 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2020.256) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 2019-12-06

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę dla:

**GMINA RZEPIN
PLAC RATUSZOWY 1
69-110 RZEPIN**

.....
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

PRZEBUDOWA I ZMIANA GABARYTÓW BUDYNKU WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU HANDLOWO- USŁUGOWEGO NA KLUB SENIORA ORAZ CZĘŚCIOWA ROZBIÓRKA BUDYNKU W RZEPINIE, PRZY UL. BOHATERÓW WESTERPLATTE 35, NA DZIAŁKACH NR EWID. 612/3, 601/21, 618, 842, OBRĘB EWID. 257- RZEPIN, JEDNOSTKA EWID. RZEPIN- MIASTO;

.....
(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy)

wg projektu budowlanego autorstwa:

BRANŻA ARCHITEKTONICZNA:

mgr inż. arch. Kinga Żywicka - uprawnienia budowlane Nr 95/LUOKK/2018 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń; Nr zaświadczenia potwierdzającego przynależność do izby samorządu zawodowego: LU-0213;

BRANŻA KONSTRUKCYJNA:

mgr inż. Jacek Mikoda - uprawnienia budowlane Nr 2479/93 do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, upoważniające do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg, nawierzchni lotniskowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnomelioracyjnych; Nr zaświadczenia potwierdzającego przynależność do izby samorządu zawodowego: LBS/BO/0014/03;

BRANŻA SANITARNA:

mgr inż. Paweł Królikowski - uprawnienia budowlane Nr LUKG/0008/PWOS/05 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych; Nr zaświadczenia potwierdzającego przynależność do izby samorządu zawodowego: LBS/IS/0013/06;

BRANŻA ELEKTRYCZNA:

inż. Grzegorz Dąbski - uprawnienia budowlane Nr ZAP/0069/POOE/05 do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych; Nr zaświadczenia potwierdzającego przynależność do izby samorządu zawodowego: ZAP/IE/0188/05;

.....
(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. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: roboty należy prowadzić w sposób nie naruszający praw osób trzecich, zgodnie z przepisami bhp., p.poż., ochrony środowiska, prawa budowlanego oraz zastosować się do uwag i ustaleń zawartych w odrębnych pozwoleniach, opiniach oraz dokumentacji projektowej;
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: wg potrzeb w czasie trwania budowy;
3. Terminy rozbiórki:
 - 1) ~~istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania;~~
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych: najpóźniej 14 dni od zakończenia robót;
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - 1) roboty budowlane prowadzić pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy. Kierownik budowy (robót) obowiązany jest prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki, umieścić na budowie lub rozbiórce, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych, odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki);
 - 2) zgodnie z art. 42 ust. 4 Prawa budowlanego, przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi wymagane jest przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno - budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest zobowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności;

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;

5. W nawiązaniu do zapisów decyzji Burmistrza Rzepina nr 11/2019 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 1 sierpnia 2019 r., znak: RGP.N.6733.11.2019.EW, w odniesieniu do:
 - 1) pkt 4.3 ww. decyzji: jeżeli zachodzi konieczność usunięcia drzew, postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz.U. 2018. 1614 ze zm.);
 - 2) pkt 5.3 ww. decyzji: zgodnie z art. 31 ust. 1a pkt 1-2 i ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: *osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku (...) znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego - jest zobowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1 ww. ustawy, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny;*
 - 3) pkt 5.4 ww. decyzji: kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Rzepina.

UZASADNIENIE

W dniu 2019-12-06 do Starosty Słubickiego wpłynął wniosek ww. Inwestora, reprezentowanego przez Pełnomocnika: Kingę Żywicką, w sprawie udzielenia pozwolenia realizację inwestycji w ww.zakresie.

Wobec braków formalno prawnych we wniosku, w dniu 2019-12-16 wezwano Pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia przedmiotowego wniosku w terminie 14 dni, na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego. W dniu 2019-12-17 przedłożono brakujące dane i dokumenty z zachowaniem wskazanego terminu.

Analizując projekt budowlany wyznaczono obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Obszar oddziaływania obiektu(-ów), obejmuje nieruchomości: działka nr ewid. 612/3, 601/21, 618, 842, 612/4 w obrębie ewid. 257- Rzepin, jednostka ewid. Rzepin- miasto.

Na podstawie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, w dniu 2020-01-16 powiadomiono strony o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w przedmiotowej sprawie oraz poinformowano strony o możliwości składania wniosków i zastrzeżeń w sprawie.

Analizując projekt budowlany nie stwierdzono braków i nieprawidłowości w odniesieniu do obowiązujących przepisów.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomości objęte wnioskiem znajdują się w miejscu stanowiska archeologicznego oraz na terenie ujętym w gminnej ewidencji zabytków, w dniu 2020-01-23 tuż. organ wystąpił do Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o uzgodnienie projektu budowlanego objętego przedmiotową inwestycją.

W dniu 2020-02-03 strona postępowania, tj. Tomasz Niemier, po zapoznaniu się z projektem budowlanym przedmiotowej inwestycji, wniosł do protokołu następujące uwagi: *proszę o wyjaśnienie kwestii*

przebiegu istniejącej instalacji gazowej od skrzynki gazowej (z licznikami istniejącymi) umiejscowionej na działce nr ewid. 618 do budynku znajdującego się na działce nr ewid. 612/4. Instalacja w chwili obecnej przebiega we wnętrzu budynku poddanemu przebudowie. Brak instalacji gazowej na rysunkach inwentaryzacji. Proszę o wyjaśnienie ewentualnych napraw nieruchomości (dz. nr ewid. 612/4) poddanej bezpośredniemu oddziaływaniu "przebudowie i zmianie gabarytów budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku handlowo- usługowego na klub seniora". Przede wszystkim możliwość pojawienia się zarysowań ścian, oraz przecieków pokrycia dachowego.

W odniesieniu do ww. uwag strony postępowania, tutejszy organ na podst. art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, wezwał Pełnomocnika pismem z dnia 2020-02-04 o ustosunkowanie się do złożonych uwag.

Postanowieniem z dnia 2020-02-04 (wpływ do tut. urzędu w dniu 2020-02-06), znak: ZN-G.5152.2.2020 [Rze] Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił roboty budowlane ww. inwestycji.

Pismem z dnia 2020-02-11 Pełnomocnik przedłożył uzupełnienie w sprawie wraz z czterema egzemplarzami projektu budowlanego, w którym uwzględniono ww. uwagi strony.

Na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w dniu 2020-02-11 powiadomiono strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości składania wniosków i zastrzeżeń w sprawie. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie wniosła uwag do sprawy.

Organ prowadzący przedmiotowe postępowanie dokonał analizy zgromadzonych dokumentów, w tym przedłożonego projektu budowlanego. Projekt budowlany obejmuje przebudowę i zmianę gabarytów budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku handlowo- usługowego na klub seniora oraz częściową rozbiórkę budynku. W ramach realizacji planowanej inwestycji planuje się wydzielenie dwóch niezależnie konstrukcyjnych budynków oraz przyłączenie pomieszczenia magazynowego do budynku sąsiedniego na dz. nr ewid. 612/4. W wyniku realizacji projektowanej inwestycji zostaną przekroczone granice nieruchomości nr ewid. 612/3 i 612/4 a zatem budynek handlowo-usługowy- którego częścią będzie pomieszczenie magazynowe- zostanie zlokalizowany na dwóch działkach budowlanych. Wzdłuż granicy działki 612/3 i 612/4 (pionowych płaszczyzn) nie zostały zaprojektowane ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, dzielące konstrukcyjnie budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. Zatem po realizacji inwestycji wymagane będzie połączenie części działki budowlanej nr ewid. 612/3 z działką nr ewid. 612/4 w jedną nieruchomość.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego 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, 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, a także 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.

Organ prowadzący przedmiotowe postępowanie dokonał analizy zgromadzonych dokumentów, w tym przedłożonego projektu budowlanego.

Inwestor przedłożył komplet dokumentów wymaganych do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, tj. projekt budowlany w 4 egzemplarzach wraz z opiniami, pozwoleniami i uzgodnieniami wymaganymi przepisami szczególnymi, zaświadczeniami autorów projektu i sprawdzających o przynależności do izby samorządu zawodowego oraz oświadczeniami o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej; oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania przedmiotowymi nieruchomościami na cele budowlane oraz ostateczną decyzję Burmistrza Rzepina nr 11/2019 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 1 sierpnia 2019 r., znak: RGP.N.6733.11.2019.EW, której wszystkie warunki zostały uwzględnione w przedłożonym projekcie budowlanym.

Należy stwierdzić, iż zostały spełnione wymogi przepisów zawartych w art. 32 ust. 4 i art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego.

Wobec uwarunkowań faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubuskiego w Gorzowie Wlkp. 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. Z dniem doręczenia tutęszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Zwolniony od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U.2019.1000 ze zm.)



Decyzja stała się ostateczna
w dniu 2020-03-03

ponieważ w terminie ustawowym
nie wniesiono odwołania

2020-03-03
(data)

Z up. STAROSTY

Adam Franczak
inspektor ds. budownictwa w Wydziale
Administracji Architektonicznej i Budowlanej

Z up. STAROSTY
Robert Włodek
Wicestarosta

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują (strony postępowania):

1. Inwestor - na ręce Pełnomocnika Pani Kingi Żywickiej (wraz z 2 egzemplarzami projektu budowlanego);
2. Strony postępowania wg rozdzielnika znajdującego się w aktach sprawy;
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Piłsudskiego 19, 69-100 Słubice
(wraz z 1 egzemplarzem projektu budowlanego).

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 budowę, którego 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).

Sporządził: Adam Franczak