

Toruń, dnia 18 maja 2022 r.

DECYZJA NR WAiB.6740.12.678. 65 .2022.MSx
WAiB-108/V/2018

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zmianami, dalej: Prawo budowlane) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zmianami, dalej: Kodeks postępowania administracyjnego) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 22 grudnia 2021 r.,

zatwierdzam projekt architektoniczno – budowlany i udzielam pozwolenia na budowę dla Przedsiębiorstwa Usługowo – Handlowego LEM – BUD Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Okólnej 128 w Toruniu

obejmującego budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną na terenie przy ul. Strobanda 3, 3A, 3B, 3C, 5, 5A, 5B, 5C w Toruniu (działka nr 129/2 z obrębem 30) – etap III i IV inwestycji – budynki B5, B6, B7, B8

projektant:

mgr inż. arch. Piotr Sobociński – uprawnienia budowlane nr KPOKK IARP 89/2013 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisany na listę członków Kujawsko – Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem KP-0281,

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - roboty budowlane należy rozpocząć przed upływem trzech lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczną oraz nie można ich przerwać na czas dłuższy niż 3 lata,
 - spełnić podstawowe wymagania dotyczące obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r., inwestycję realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów w wykonawstwie i przepisów dot. bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - inwestycję realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno – budowlanym, po zakończeniu robót teren uporządkować i zagospodarować zgodnie z projektem zagospodarowania terenu,
 - wytyczenie obiektów i urządzeń budowlanych w terenie powierzyć uprawnionej jednostce wykonawstwa geodezyjnego, a po ich wybudowaniu wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą inwestycji,
 - z odpadami powstałymi w wyniku prac budowlanych postępować w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - inwestor zobowiązany jest do ograniczenia emisji niezorganizowanego pyłu w trakcie wykonywania prac budowlanych,

- każdy przypadek lokalizacji na terenie inwestycji głazów narzutowych o objętości powyżej 2 m³, należy zgłosić do Geologa Powiatowego (Wydział Środowiska i Ekologii Urzędu Miasta Torunia),
 - ewentualne usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego na wniosek posiadacza nieruchomości, za zgodą właściciela tej nieruchomości, z wyjątkami określonymi w ustawie,
 - ewentualne prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- 2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
- ustanowić kierownika budowy – kierownik budowy 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:

1) art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

- art. 28 ust. 1,
- art. 37 ust. 1,
- art. 5 ust. 1 pkt 1,
- art. 34 ust. 4,
- art. 43 ust. 1,

ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,

- art. 16 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 699) w związku z art. 171 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami),
- art. 137 w związku z art. 140 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 916),
- art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- art. 87a ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- art. 51, art. 52, art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,

2) art. 36 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

- art. 42 ust. 1 i art. 45a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Rozpatrując wniosek inwestora złożony w organie administracji architektoniczno – budowlanej w dniu 23 grudnia 2021 r. (nr rejestrze organu: I. dz. 1232/54), stwierdzono, że jest on kompletny.

Przedłożony projekt architektoniczno - budowlany jest kompletny i ma wymaganą formę. Został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, a także aktualny wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Projektant dołączył oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Inwestor, reprezentowany przez prezesa zarządu Michała Lewandowskiego złożył prawidłowe oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Obszar oddziaływania obiektów, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: działki nr 129/2, 127/4, 130, 132/2, 132/3 z obrębem 30.

Przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Obszarem oddziaływania poza terenem inwestycji objęto działkę nr 127/4, ze względu na możliwość ograniczenia jej zabudowy na podstawie §13 i 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami, dalej: rozporządzenie), działki nr 132/2 i 132/3 ze względu na możliwość ograniczenia ich zabudowy na podstawie §60 rozporządzenia oraz działkę nr 130, ze względu na zapewnianie dla projektowanej inwestycji części miejsc postojowych w jej granicach.

Analiza oddziaływania projektowanej inwestycji na pozostałe sąsiednie działki nie dała podstaw do stwierdzenia, że może nastąpić ograniczenie w ich zabudowie.

Działka objęta wnioskiem znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Strobanda, Watzenrodego i Ugory w Toruniu, przyjęty Uchwałą nr 807/18 Rady Miasta Torunia z dnia 22 lutego 2018 r. (publ.: Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2018 r. poz. 1012). Zgodnie z rysunkiem planu zawiera się ona w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem 105.03-MW7, dla której ustalono przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz dopuszczalne: usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego, zajmujące najniższą kondygnację naziemną lub wolno stojące.

Zamierzenie objęte niniejszą decyzją stanowi III i IV etap budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Strobanda 3-5 w Toruniu. Cała inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zmianami), zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). W dniu 11 marca 2021 r. została wydana na rzecz inwestora decyzja nr WAiB.6220.11.42.5.2020 AG, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i miejscami postojowymi przy ul. Strobanda 3-5 na osiedlu JAR w Toruniu (dz. nr 129/2 – obręb 30). Przywołana decyzja stała się ostateczna 3 kwietnia 2021 r.

Zgodnie z wymogiem 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, informacja o wniosku o pozwolenie na budowę została zamieszczona na stronie internetowej www.ekoportal.gov.pl na karcie nr 10/2022.

Projekt zagospodarowania terenu obejmujący przedmiotowe budynki B5, B6, B7, B8 został zatwierdzony decyzją z dnia 4 lutego 2021 r. nr WAiB.6740.12.867.19.2020 IBJ, zmienioną decyzją nr WAiB.6740.21.206.42.2021.MS z dnia 23 lipca 2021 r.

Sprawdzono:

1. zgodność projektu architektoniczno – budowlanego z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2. kompletność projektu architektoniczno – budowlanego, w tym dołączenie:
 - 1) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - 2) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego,
 - 3) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - 4) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10 Prawa budowlanego;
4. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Załącznikiem do niniejszej decyzji projekt architektoniczno – budowlany budynków B5, B6, B7, B8 przy ul. Strobanda 3-5 w Toruniu (działka nr 129/2 z obręb 30), które otrzymują:

1. Inwestor – 1 egz.
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w Toruniu – 1 egz.
3. akta organu – 1 egz.

Wobec zgodności planowanej inwestycji z przepisami prawa orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, 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.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 ze zmianami).



(pieczęć okrągła)

Z Up. Prezydenta Miasta Torunia

mgr inż. Magdalena Piernik
Kierownik Biura Peracji Pozwoleń
Budowlanych

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe LEM-BUD Sp. z o.o.
ul. Okólna 128, 87-100 Toruń
2. Gmina Miasta Toruń poprzez Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMT – w/m
3. Wspólnota Mieszkaniowa Osiedla Botanika ul. Strobanda 7-9A w Toruniu
poprzez Ewę Piasecką
ul. Szosa Lubicka 13B/33, 87-100 Toruń
4. Majster – Atlas Kujawy P. Świec Sp. j.
ul. Barska 7/9, 87-800 Włocławek
5. a/a 108/V/2018 - sprawę w Wydziale Architektury i Budownictwa UMT prowadzi Magdalena Sowińska,
ul. Grudziądzka 126B, tel. 56 6118440, adres e-mail: m.sowinska@um.torun.pl

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego
ul. M. Skłodowskiej – Curie 41a, 87-100 Toruń
2. Wydział Podatków i Windykacji UMT - w/m

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. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 45c ust. 1 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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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).