

Toruń, dnia 5 lipca 2024 r.

WAI.B.6740.21.42.2024.CS

DECYZJA NR 16 .2024

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 2024 r., poz. 725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę z dnia 2 lutego 2024 r.,

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu zmian i projekt architektoniczno-budowlany zmian i udzielam pozwolenia na budowę ARD Forteczna sp. z o. o., ul. Polna 7B/24, 87-100 Toruń,

obejmującego zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 9 czerwca 2022 r. WAI.B.6740.12.926.76.2020.AW.ZP dla inwestycji obejmującej budowę parku handlowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą przy ul. Fortecznej 10 w Toruniu (dz. nr 217/8, obr. 30),

projektant:

- mgr inż. arch. Adam Mańczak, posiadający uprawnienia budowlane nr 18/09/DOIA w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS-1320;

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 decyzja WAI.B.6740.12.926.76.2020.AW.ZP z dnia 8 czerwca 2022 r. stała 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 architektoniczno-budowlanym (pierwotnym oraz zmian), 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 gładów narzutowych o objętości

powyżej 2 m³, należy zgłosić do Geologa Powiatowego (Wydział Środowiska i Ekologii UMT),

- 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,
 - 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, przeprowadzać w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- 2) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
- na warunkach określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę WAiB.6740.12.926.76.2020.AW.ZP z dnia 9 czerwca 2022 r.,

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 2023 r., poz. 1587 ze zmianami) w związku z art. 171 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 54 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 2023 r., poz. 1336 ze zmianami),
- 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,

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,
- § 2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r., nr 138, poz. 1554).

UZASADNIENIE

Rozpatrując wniosek inwestora z dnia 2 lutego 2024 r., złożony w organie administracji architektoniczno – budowlanej w dniu 8 lutego 2024 r., (nr w rejestrze organu: RPW/12144/2024), uzupełniony pod względem formalnym dnia 18 marca 2024 r. (RPW/22676/2024), stwierdzono, iż jest on kompletny.

Inwestor złożył prawidłowe oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Decyzję wydaje się na wniosek inwestora w związku z planowanym istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego będących załącznikami do decyzji WAiB.6740.12.926.76.2020.AW.ZP z dnia 9 czerwca 2022 r. Ww. decyzja została przeniesiona na rzecz obecnego inwestora decyzją

nr 1.2024 ES WAiB.6740.22.1.2024 ES z dnia 4 stycznia 2024 r.

Obszar oddziaływania obiektu (-ów), o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, obejmuje teren działki, na której planowana jest inwestycja tj. działkę nr 217/8 z obrębem 30 położoną przy ul. Fortecznej 10 w Toruniu.

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.

Organ zweryfikował poprawność określenia przez projektanta obszaru oddziaływania inwestycji.

Dla obszaru przeznaczonego pod realizację inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Watzenrodego, Grudziądzkiej i Polnej w Toruniu, zatwierdzony uchwałą nr 128/15 Rady Miasta Torunia z dnia 27 sierpnia 2015 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 9 września 2015 r., poz. 2680). Projektowana inwestycja położona jest w obrębie jednostki planistycznej o symbolu 90.03-U/P5, dla której ustalono przeznaczenie podstawowe: *usługi, produkcja (z wyłączeniem lokalizacji stacji demontażu pojazdów, przedsięwzięć związanych ze składowaniem, magazynowaniem i unieszkodliwianiem odpadów i przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej)* oraz przeznaczenie dopuszczalne: *parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty malej architektury, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.*

Sprawdzono:

1. zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2. zgodność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska, określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
3. zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
4. kompletność projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczeń, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;
5. dołączenie:
 - 1) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - 2) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10 Prawa budowlanego;
6. posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych;
7. przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwych izb samorządu zawodowego.

Inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b) i pkt 58 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zmianami).

W dniu 14 grudnia 2021 r. wydana została decyzja WAiB.6220.11.18.24.2021 AG stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia

na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „budowa parku handlowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Fortecznej 10 w Toruniu (dz. nr 217/8 - obręb 30)”, przeniesiona na rzecz inwestora dnia 12 marca 2024 r., decyzją nr 1.2024 WAiB.6220.22.1.2024 AGW.

Projekt został uzgodniony bez uwag przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr inż. Leszka Chimowicza, numer uprawnień 620/2015, a także projekt został uzgodniony bez uwag, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przez rzeczoznawcę do spraw sanitarno-higienicznych inż. Henryka Jabłońskiego, numer uprawnień 176-BPiO/00.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest: projekt zagospodarowania terenu zmian oraz projekt architektoniczno-budowlany zmian (we wspólnej sprawie) do decyzji o pozwoleniu na budowę WAiB.6740.12.926.76.2020.AW.ZP z dnia 9 czerwca 2022 r. obejmującej budowę parku handlowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą przy ul. Fortecznej 10 w Toruniu (dz. nr 217/8, obr. 30). Projekty otrzymują:

- 1) inwestor – 1 egz.
- 2) PINB PG w Toruniu – 1 egz.
- 3) akta organu – 1 egz.

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

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

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks 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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania na podstawie art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 269,50 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) – załącznik cz. III tabeli, ust. 9 pkt 2.



(pieczęć okrągła)

Z up. Prezydenta Miasta Torunia

Z. Pluta
Zbigniew Pluta
Kierownik
Referatu Pozwoleń Budowlanych

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Otrzymują (strony postępowania):

1. ARD Forteczna sp. z o. o. – ul. Polna 7B/24, 87-100 Toruń poprzez pełnomocnika:
Panią Ewelinę Barską
2. a/a (akta: Forteczna 10 (5.))

Sprawę w Wydziale Architektury i Budownictwa UMT z siedzibą przy ulicy Grudziądzkiej 126b w Toruniu prowadzi Celina Stopińska, pokój nr 13, nr tel.: 56 611 86 09.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego
– ulica 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. 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, 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).

Starszy inspektor

Celina Stopińska
Celina Stopińska

04.07.2015

