

.....  
(nazwa i adres organu wydającego decyzję)

WaiB-II.6741.5.2021.ED

UNP: 46551/WaiB/-VIII/21

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

## DECYZJA NR 350/22

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U.2021.2351 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 14.09.2021 r.

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany<sup>2)</sup>

i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1)</sup>

dla:

**Gminy Miasto Szczecin reprezentowanej przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie  
ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin**

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie i częściowej rozbiórce budynków użytkowych usytuowanych przy ul. Słowackiego 12 of w Szczecinie (działki nr 7/16 i 7/13 z obrębu 1010).

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,  
rodzaj(e) obiektu(ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

- projektant mgr inż. arch. Aleksandra Trojnacka, posiadająca uprawnienia budowlane nr 16/ZPOIA/OKK/2016 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisana na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ZP-0794.

z zachowaniem następujących warunków:

1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: w trakcie realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany do przestrzegania przepisów zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody<sup>2)</sup> wynikające z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane;

### UZASADNIENIE

Zamierzeniem Inwestora jest przebudowa i częściowa rozbiórka dwóch budynków użytkowych przylegających do granicy działki. Przebudowa polegać będzie na pozostawieniu ściany zewnętrznej budynków, które będą pełnić rolę muru oporowego, wzmocnione go projektowanymi żebrami pionowymi.

Inwestor do wniosku o pozwolenie na budowę dołączył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodę właściciela obiektu budowlanego na rozbiórkę obiektu (zgodą z dnia 08.07.2015, trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, w tym opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych oraz sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia (zgodnie z art. 30b ust. 3 i art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego). Analiza merytoryczna akt sprawy w oparciu o art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane wykazała:

- a) zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko-Niemierzyńska 2” w Szczecinie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/902/13 R.M. Szczecina z dnia z dnia 17 czerwca 2013 r. (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2752 z dnia 22.07.2013 r.) - teren elementarny S.B.3071.MW,U dla działek nr 7/16 i 7/13 z obrębu 1010);
- b) zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi;
- c) kompletność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, posiadanie wymaganego uzgodnienia 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;
- d) wykonanie i sprawdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Zgodnie z art. 61 § 4 K.p.a. strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania oraz zgodnie z art. 10 K.p.a. (pismo z dnia 05.10.2021 r.) o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami.



Z uwagi na braki i nieprawidłowości wniosku oraz dokumentacji projektowej, organ postanowieniem z dnia 11.10.2021 r. nałożył na inwestora obowiązek usunięcia lub uzupełnienia wskazanych ww. piśmie nieprawidłowości.

Po uzupełnieniu przez pełnomocnika inwestora wniosku i dokumentacji projektowej, organ zawiadomieniem z dnia 26.11.2021 r. poinformował strony postępowania, że zostały zebrane wszystkie dowody i dokumenty w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę a także, że w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma mogą zapoznać się z aktami sprawy, uzyskać wyjaśnienia w sprawie, złożyć wnioski i zastrzeżenia.

Na wniosek pełnomocnika inwestora postępowanie zostało zawieszone od dnia 06.12.2021 r. do dnia 24.02.2022 r.

Po podjęciu postępowania, organ pismem z dnia 24.02.2022 r. zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami, możliwością wniesienia uwag i zastrzeżeń, zgodnie z art. 10 K.p.a.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Słowackiego 12 of poprzez zarządcę „Administrator” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Chopina 22, w dniu 04.03.2022 r. wniosła uwagi i zastrzeżenia dotyczące zapisów w dokumentacji projektowej m. in. błędnego wskazania kategorii budynków przeznaczonych do przebudowy i rozbiórki, braku zapisów uszczegóławiających strefy bezpieczeństwa, zagospodarowania terenu po rozbiórce (niezgodność z przywróceniem pierwotnej funkcjonalności działki – teren utwardzony) oraz sposobu wykonywania robót rozbiórkowych i składowania elementów po rozbiórkowych. W dniu 24.03.2022 r. pełnomocnik inwestora, w odpowiedzi na zarzuty strony postępowania poinformował organ, że dokonano zmian w projekcie zagospodarowania terenu i projekcie architektoniczno-budowlanym uwzględniając uwagi strony w zakresie: skorygowano kategorie obiektu budowlanego, dodano zapis w opisie technicznym o konieczności wydzielienia stref bezpieczeństwa oraz korytarzy ewakuacyjnych, zmieniono projektowaną nawierzchnię w miejscu planowanej rozbiórki z nasadzenia zieleni niskiej-trawnika na nawierzchnię utwardzoną tj. kostkę betonową.

Zgodnie z art. 10 K.p.a, pismem z dnia 29.03.2022 r. organ poinformował strony postępowania, że zostały zebrane wszystkie dowody i dokumenty ww. sprawie oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, złożenia wyjaśnień sprawie, a także wniosków i zastrzeżeń.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Słowackiego 12 of poprzez zarządcę „Administrator” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Chopina 22, w odpowiedzi na ww. pismo, przesłała uwagi dotyczące projektu zagospodarowania terenu w zakresie: błędnych zapisów stanu istniejącego nawierzchni terenu – działki nr 7/16 z obrębu 1010, układu komunikacyjnego oraz zestawienia powierzchni zabudowy działki projektowanego zagospodarowania terenu. Pełnomocnik inwestora pismem z dnia 25.04.2022 r. złożył wyjaśnienie i naniósł poprawki w załączonym projekcie zagospodarowania terenu uwzględniając uwagi strony postępowania.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany został wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się zaświadczeniem potwierdzającym wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego (art. 35 ust 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane).

Projektant i sprawdzający w myśl art. 34 ust. 3d pkt 3 Prawa budowlanego, dołączyli do projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektanta za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego 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 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 Zachodniopomorskiego 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 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

Zwolniony z opłaty skarbowej na podstawie ustawy o opłacie skarbowej, zgodnie z art. 7 pkt. 3 (Dz.U.2021.1923 ze zm.).



(pieczęć okrągła)

**Z up. PREZYDENTA MIASTA**  
*Agnieszka Śpiewak-Nowicka*  
**Agnieszka Śpiewak-Nowicka**  
**KIEROWNIK REFERATU**  
**w Wydziale Architektury i Budownictwa**

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)



(strony postępowania):

1. Pani Aleksandra Trojnacka ul. Łokietka 5/2, 70-256 Szczecin;  
- pełnomocnik ZBiLK, ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin
2. ZBiLK, ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin;
3. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Słowackiego 12 of w Szczecinie  
adres do korep.: Administrator Sp. z o.o. ul. Chopina 22, 70-451 Szczecin;
4. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Słowackiego 12 front w Szczecinie  
adres do korep.: Administrator Sp. z o.o. ul. Chopina 22, 70-451 Szczecin;
5. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Żupańskiego 2 of w Szczecinie  
adres do korep.: Administrator Sp. z o.o. ul. Chopina 22, 70-451 Szczecin;
6. BPPM – w miejscu,
7. PINB – w miejscu,
8. a/a

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 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<sup>4)</sup>

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 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.<sup>5)</sup>

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.
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 zaliczony do kategorii: V, IX – XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nadstawnie, 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), XXVII – 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. 59 a 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).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, albo art. 93 ust. 2 i 3 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;

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

