

Decyzja nr 108

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2023r. poz. 682 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2023r. poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 16.02.2024r., (L.dz. 1663/02/2024),

udzielam na rzecz

XEMA Sp. z o.o. Sp. komandytowa
ul. Partyzantów 8/53, 80-254 Gdańsk

pozwolenia na

budowę budynku handlowo-usługowego (typ parku handlowego) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki nr ewid. 87/16 w Szubinie.

Dane techniczne budynku handlowo-usługowego:

pow. zabudowy – 6104,64m², powierzchnia użytkowa – 5861,57m², kubatura – 33 102,41m³
(10 lokali handlowych o pow. sprzedaży 5055,93)

- parking - 260 miejsc postojowych (w tym 11 dla osób niepełnosprawnych)
- trafostacja o wymiarach 2,0x4,0m
- pylon reklamowy – wysokość 15,2m

Kategoria obiektu: XVII

Projekt zagospodarowania terenu wykonany przez:

- architektura:** mgr inż. arch. Tomasz Gwiazdowski - upr. bud. nr 10/POOKK/V/2018 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, nr członkowski IARP - PO-1536
- instalacje sanitarne:** mgr inż. Jacek Grzesiak - upr. bud. nr WKP/0438/PWOS/19 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, nr członkowski WKP/IS/0040/20,
- instalacja elektryczna:** mgr inż. Michał Gruźlewski – upr. bud. nr POM/0201/POOE/11 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń, nr członkowski POM/IE/0061/12,
- drogi:** mgr inż. Natalia Iwańska – upr. bud. nr WAM/0063/PBD/20 w specjalności inżynierskiej drogowej, nr członkowski POM/IE/0061/12

sprawdzony przez:

- architektura:** mgr inż. arch. Piotr Wołkowicki - upr. bud. nr 34/POOKK/V/2018 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, nr członkowski IARP- PO-1538
- instalacje sanitarne:** mgr inż. Dorota Wiesiołek - upr. bud. nr LBS/0102/PWBS/22 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, nr członkowski LBS/IS/0100/22,
- instalacja elektryczna:** inż. Stanisław Łaszkiwicz– upr. bud. nr WRR-DT/7131/2/2002 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń, nr członkowski KUP/IE/1432/01,

Projekt architektoniczno-budowlany wykonany przez:

- architektura:** mgr inż. arch. Tomasz Gwiazdowski - upr. bud. nr 10/POOKK/V/2018 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, nr członkowski IARP - PO-1536,

sprawdzony przez:

- architektura:** mgr inż. arch. Piotr Wołkowicki - upr. bud. nr 34/POOKK/V/2018 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, nr członkowski IARP- PO-1538,

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42, 43, 45-45c ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonaniu robót budowlanych (Dz. U. z 2003r. Nr 47, poz. 401). W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych w okresie ważności decyzji pozwolenia na budowę.

3. Termin rozbiórki tymczasowych obiektów budowlanych przed wykonaniem inwentaryzacji geodezyjnej.
4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany zapewnić sporządzenie projektu technicznego.
5. Szczególne wymaganie dotyczące nadzoru na budowie:
 - a) zapewnić objęcie stanowiska kierownika budowy (robót) przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - b) zapewnić objęcie stanowiska inspektora nadzoru inwestorskiego (§ 2 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie obiektów przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554).
6. Inwestor zobowiązany jest:
 - a) ~~zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego, co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania, o zakończeniu robót budowlanych;~~
 - b) przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.
 - c) przed przystąpieniem do budowy wykonać przebudowę infrastruktury kolidującej z inwestycją - zgodnie z decyzją Starosty Nakielskiego nr 495 z dnia 4.10.2022r., znak: WWA.6740.389.2022.JM oraz zgłoszeniem zamiaru przebudowy infrastruktury telekomunikacyjnej z dnia 5.09.2023r., znak: WWA.6743.350.2023.JM.
 - d) zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji inwestycji przestrzegać warunków i wymagań określonych w decyzji Burmistrza Szubina o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 17.01.2023r., znak: OŚiR6220.25.2022.
7. Kierownik budowy jest zobowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.
8. Wykonać powykonawczą inwentaryzację geodezyjną.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym jest mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

- 1) działka nr ewid. 87/16 obręb Szubin, gmina Szubin
- 2) działki nr ewid. 87/12, 107/1, 77/1, 115/1 obręb Szubin, gmina Szubin.

UZASADNIENIE

W dniu 16.02.2024r. do Starosty Nakielskiego wpłynął wniosek w sprawie pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowego (typ parku handlowego) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr ewid. 87/16 w Szubinie. W dniu 26.02.2024r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania i możliwości wypowiedzenia się w ww. sprawie. W toku prowadzonego postępowania nie wniesiono uwag. W związku z brakami występującymi w projekcie budowanym Starosta Nakielski postanowieniem z dnia 18.03.2024r. nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia dokumentacji projektowej. W dniu 26.03.2024r. pełnomocnik inwestora przedłożył uzupełnioną dokumentację projektową.

Po ponownym sprawdzeniu dokumentacji projektowej organ stwierdził, że opracowany projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ul. Sienkiewicza a ul. Wiejską w Szubinie, gm. Szubin zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Szubinie nr XVI/152/20 z dnia 20 lutego 2020r. Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany zostały wykonane i sprawdzone przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane i będące członkami właściwej izby samorządu zawodowego z opłaconą składką o.c., które złożyły oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Ponadto projekt został uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr inż. Kamila Haczura (nr upr. 636/2015) – uzgodnienie z dnia 13.02.2024r. oraz pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przez rzeczoznawcę ds. higieniczno-sanitarnych mgr inż. Andrzeja Sobola (nr upr. 14-BPiO/93) – uzgodnienie nr 17/24 z dnia 14.02.2024r. Do projektu budowlanego dołączono także Opinię geotechniczną dla projektowanych pawilonów handlowych w Szubinie przy ul. H. Sienkiewicza i Wiejskiej opracowaną w marcu 2022r. przez geologa mgr inż. Marka Zajdla (upr. geolog. 071054).

Dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na działce o nr ewidencyjnym 87/8 (obecnie 87/16) Burmistrz Szubina wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.01.2023r., znak OŚiR.6220.25.2022 (stała się ostateczna 27.02.2023r.), w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia. Projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami przedmiotowej decyzji. Inwestor jest zobowiązany do przestrzegania wymagań decyzji środowiskowej zarówno na etapie realizacji planowanych inwestycji jak i później – w fazie jej eksploatacji.

Budowa przyłączy wymaga zgłoszenia zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt. 23 i art. 30 lub realizacji na postawie art. 29a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany zapewnić sporządzenie projektu technicznego – zgodnie z art. 42 ust.1 pkt.1a ustawy Prawo budowlane.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji. Integralną częścią niniejszej decyzji są projekty budowlane opieczetowane pieczęcią Starosty Nakielskiego.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego za pośrednictwem Starosty Nakielskiego w terminie 14 dni od daty 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 oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości jej zaskarżenia do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego.

Z up. STAROSTY

mgr inż. Jacek Kwasigroch
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa

Uwaga:

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz dokumentacją sprawy, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust.6 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Pouczenie:

1. Inwestor jest zobowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - a) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego, a także zaświadczenia, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności
 - b) oświadczenie projektanta (i projektanta sprawdzającego) o sporządzeniu projektu technicznego dotyczącego zamierzenia budowlanego.
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 1994r. Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie właściwego organu nadzoru budowlanego.
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwolenie na użytkowanie (art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie art. 59a ustawy – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia kontroli.

Otrzymują:

1. XEMA Sp. z o.o. Sp. komandytowa -
reprezentowana przez p. Tomasza
Gwiazdowskiego
+1 egz. proj. budowlanego
2. Paweł Hildebrański
3. Gmina Szubin
4. Teresa Piotrowska
5. a/a AW.
+1 egz. proj. budowlanego

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. Kościelna 8, 89-100 Nakło nad Notecią
+1 egz. proj. budowlanego
2. Burmistrz Szubina - Wydział Finansowy
ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin