



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, dnia 29 lutego 2024 r.

Znak:
AP-1.7840.3.72.2023.2024.MKB.4

DECYZJA NR 7 / Z / 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*, (Dz.U. z 2023 r., poz. 682 j.t.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - *Kodeks postępowania administracyjnego*, (Dz.U. z 2023 r., poz. 775 j.t.)

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 27.12.2023 r.,

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
i projekt architektoniczno - budowlany
oraz udzielam pozwolenia na budowę**

dla inwestora:

**Polskie Koleje Państwowe S.A.
Al. Jerozolimskie 142A
02 – 305 Warszawa**

nazwa i adres zamierzenia budowlanego:

Budowa infrastruktury technicznej towarzyszącej projektowanej budowie zespołu hal produkcyjno – magazynowo – logistycznego, w Stargardzie. Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie działki nr 1/113 w obrębie 5 Stargard, stanowiącej teren kolejowy zamknięty linii kolejowej nr 351 Poznań Główny - Szczecin Główny.

Główny projektant: mgr inż. **arch. Leszek Marszałek**, nr uprawnień budowlanych 69/2001, uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, w specjalności architektonicznej.

Wpisany na listę Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr SL-0540, z zachowaniem następujących warunków:

1. przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany, zgodnie z art. 42 ustawy Prawo budowlane:
 - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku budowy lub wykonywania robót budowlanych określonych w art. 42 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane,
 - 2) ustanowić kierownika budowy, zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2,
2. w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy prowadzi się dziennik budowy zgodnie z przepisami rozdziału 5a, zgodnie z art. 45 ustawy Prawo budowlane,
3. przed rozpoczęciem budowy, kierownik budowy jest obowiązany zgodnie z art. 45 a ustawy Prawo budowlane:
 - 1) zabezpieczyć teren budowy,

2) umieścić na terenie budowy tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,

5. Spełnić warunki wynikające:

z decyzji Prezydenta Miasta Stargard, z dnia 17.11.2023 r. (znak pisma: TK.6220.2.12.2023.1), o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, dotyczące istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji:

- 1) w trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie,
- 2) podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwiania,
- 3) podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekami substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne,
- 4) inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji,
- 5) prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej (godz. 6.00 – 22.00), z ograniczeniem realizacji głośniejszych prac w godzinach wieczornych (18.00-22.00),
- 6) teren budowy wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych,
- 7) w przypadku konieczności wycinki drzew w sezonie lęgowym ptaków, specjalista ornitolog powinien dokonać kontroli tych drzew maksymalnie do 3 dni przed terminem ich wycinki, która potwierdzi brak obecności gniazd i lęgów ptaków,
- 8) drzewa znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prac budowlanych należy zabezpieczyć przed możliwymi uszkodzeniami poprzez zastosowanie wygradzenia, a w przypadku braku możliwości zastosowania ogrodzenia ochronnego należy zastosować zabezpieczenie pni np. w formie odeskowania, a po zakończeniu prac wykonać demontaż zabezpieczenia,
- 9) należy wykonać nasadzenia zastępcze w liczbie co najmniej równej liczbie drzew przewidzianych do usunięcia, a następnie prowadzić monitoring udatności i trwałości nasadzeń zastępczych z udziałem eksperta dendrologa przez okres 3 lat od ich posadzenia. W przypadku stwierdzonego braku zachowania żywotności drzew lub krzewów, nasadzenia należy uzupełniać w stosunku 1:1. Nasadzenia należy uzupełnić najpóźniej w następnym roku kalendarzowym,
- 10) należy wykonać pomiary kontrolne poziomu hałasu na granicy najbliższych terenów chronionych akustycznie (teren szkoły ponadpodstawowej, teren rekreacyjny tj. zespół boisk oraz teren przedszkola) po rozpoczęciu etapu eksploatacji i podjęciu działalności we wszystkich projektowanych obiektach.

Sprawozdanie z wykonanych pomiarów kontrolnych należy przedłożyć organowi gminy oraz organowi zajmującemu się m.in. kontrolą przestrzegania przepisów o ochronie środowiska tj. Wojewódzkiemu Inspektoratowi Ochrony Środowiska w Szczecinie, w terminie 1 miesiąca od ich wykonania,

- 11) ramach inwestycji nie mogą być lokalizowane obiekty produkcyjne, magazynowe i handlowe związane z produkcją, magazynowaniem i obrotem środkami spożywczymi.

UZASADNIENIE

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu hal produkcyjno - magazynowo-logistycznych z częścią biurowo-socjalną oraz infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, na działkach nr 85/47 i 1/99 (po podziale 1/112 i 1/113), 1/100 i 1/105 w obr. 5 miasta Stargard przy ul. Ceglanej.

Niniejsza decyzja obejmuje budowę infrastruktury technicznej towarzyszącej projektowanej budowie zespołu hal produkcyjno – magazynowo – logistycznym, w Stargardzie.

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie działki nr 1/113 w obrębie 5 Stargard, stanowiącej teren kolejowy zamknięty linii kolejowej nr 351 Poznań Główny - Szczecin Główny.

Zakres robót obejmuje:

- budowę budynku pompowni ($P_{zab} = 59 \text{ m}^2$, $P_{uż} = 51,30 \text{ m}^2$, $h = 4,06 \text{ m}$)
- budowę części zbiornika przeciwpożarowego,
- budowę instalacji zewnętrznych : wodociągowej, wody ppoż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej,
- budowę wewnątrzzakładowego układu drogowego z parkingami dla samochodów osobowych i stanowiskami do czerpania wody do celów pożarowych, mury oporowe, chodniki i utwardzone place manewrowe,
- montaż infrastruktury oświetlenia zewnętrznego,
- budowę ogrodzenia terenu,
- niwelację terenu i organizacja terenów zielonych,
- przebudowa i odcinkowe zabezpieczenie istniejącej sieci SN – 15kV i 0,4 kV rurami ochronnymi.

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor załączył następujące dokumenty:

- trzy egzemplarze projektu , po dwa tomy każdy, zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego, pod tytułem: „*Projekt etepowanej budowy zespołu hal produkcyjno - magazynowo- logistycznych z częścią biurowo-socjalną oraz infrastrukturą techniczną i towarzyszącą wraz z rozbiórka istniejących na terenie budynków i obiektów pomocniczych w Stargardzie przy ul. Ceglanej działki nr 85/47, 1/100, 1/105, 1/113*”, sporządzony w lipcu 2023 r.,
 - tom I – Projekt zagospodarowania terenu z projektem architektoniczno – budowlanym,
 - tom II - Załączniki projektu budowlanego.

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej,
- decyzję Prezydenta Miasta Stargard, z dnia 17.11.2023 r. (znak pisma: TK.6220.2.12.2023.1), o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia,
- wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego miasta dla działek o numerach (pisma , znak: TP-I.6727.194.2021.5),
- decyzję Prezydenta Miasta Stargard, z dnia 16.06.2023 r. (znak pisma: TP-III.6831.12.2023.1), o zatwierdzeniu podziału działki nr 1/99 w obrębie 5 Stargard.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno budowlany jest zgodny z ustaleniami:

- decyzji Prezydenta Miasta Stargard, z dnia 17.11.2023 r. (znak pisma: TK.6220.2.12.2023.1), o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim Nr XIV/152/2015 z dnia 22.12.2015r. (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018r. poz. 2620)

oraz przepisami techniczno – budowlanymi.

Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno - budowlany został sporządzony przez osobę posiadającą prawo wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie określonych w art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. Osoba ta posiada uprawnienia budowlane w wymaganym zakresie oraz należy do właściwej izby samorządu zawodowego. Projektant, zgodnie z art. 34ust.3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane, do projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno budowlanego dołączył oświadczenie o sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektantów za rozwiązania przyjęte w projekcie.

W trakcie postępowania:

Wniosek o pozwolenie na budowę został złożony dnia 27.12.2023. r., przez Panią Aleksandrę Jastrzębską, pełnomocnika inwestora, Polskie Koleje Państwowe S.A. z siedzibą w Warszawie.

Po wszczęciu postępowania, pismem z dnia 04.01.2024 r (znak pisma: AP-1.7840.3.72.2023.2024.MKB.1), pełnomocnik inwestora, Pani Aleksandra Jastrzębska, pismem z dnia 22.01.2024 (przez ePUAP) , złożyła wniosek o zawieszenie postępowania celem uzupełnienia dokumentacji projektowej.

W odpowiedzi na wniosek pełnomocnika, tut. organ zdecydował o zawieszeniu postępowania postanowieniem z dnia 23.01.2022r., znak pisma: AP-1.7840.3.72.2023.2024.MKB.2

Dnia 27.02.2024 r., Pani Aleksandra Jastrzębska uzupełniła dokumentację projektową i zwróciła się z prośbą o podjęcie postępowania w w/w sprawie.

Tutejszy organ wznowił postępowanie postanowieniem z dnia 29.02.2024, znak pisma: 1.7840.3.72.2023.2024.MKB.3.

Od decyzji przysługuje stronom odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, zgodnie z art. 127 a § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

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, zgodnie z art. 127 a § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 130 § 4 Kodeks postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZACA OPŁATY SKARBOWEJ:

Potwierdza się wniesienie opłaty skarbowej w przedmiocie pełnomocnictwa i decyzji o pozwoleniu na budowę w kwocie zł 644,00 w dniu 25.09.2023 r. i w dniu 04.01.2024 r. na rachunek UM Szczecin Nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429.

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Wydział Architektury i Gospodarki
Przestrzennej
Dyrektor Wydziału

Marta Rodziewicz

Otrzymują:

1. Pełnomocnik inwestora: Aleksandra Jastrzębska (+ 1 egz. projektu)
Studio Projektowe SPART Sp. z o. o. Sp. K.
ul. Strzelców Bytomskich 98A, 41 – 914 Bytom

Do wiadomości:

2. Prezydent Miasta Stargard (Dec. TK.6220.2.12.2023.1, TP-III.6831.12.2023.1,
pismo: TP-I.6727.194.2021.5)
ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego 17, 73 – 110 Stargard
3. Zachodniopomorski Wojewódzki
Inspektor Nadzoru Budowlanego (+ 1 egz. projektu)
w gmachu
4. a/a.

Pouczenie

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym

terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dołączając na piśmie:

- 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony - oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
- 2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego,
- 3) wymogu dołączenia kopii:
 - a) zaświadczeń, nie stosuje się do osób wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - b) uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
3. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
 - 1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:
 - a) V, IX-XVI,
 - b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie,
 - c) 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,
 - d) XX,
 - e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,
 - f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,
 - g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,
 - h) XXVIII-XXX.
4. 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.
5. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

6. Zgodnie z art. 59, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli.