

**STAROSTA BIAŁOGARDZKI
PLAC WOLNOŚCI 16-17
78-200 BIAŁOGARD**

BD.6740.2.46.2021

Karlińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o. w KARLINIE
17 SIE. 2021

data 17.10

L. dz. Białogard, dnia 16 sierpnia 2021 r.

Skierowano do

DECYZJA

Na podstawie art. 155, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735),
na wniosek inwestora: Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1, 78-230 Karlino z dnia 07 lipca 2021 roku, uzupełniony w dniu 19 lipca 2021 r. oraz w dniu 27 lipca 2021 r., w sprawie uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę

u c h y l a m

decyzję Starosty Białogardzkiego Nr 230/13 o pozwoleniu na budowę z dnia 12 listopada 2013 r. dla zamierzenia budowlanego mającego na celu: „Budowę Osiedla Mieszkaniowego Wielorodzinnego wraz z obiektami rekreacyjno-sportowymi, małą architekturą, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną w miejscowości Karlino, obręb ewid. 03 Karlino, działki ewid. nr: 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 38/1, 39/8”, jak również decyzje zmieniające w/w decyzję, czyli decyzję Starosty Białogardzkiego: Nr 167/15 z dnia 10 września 2015 r. i Nr 48/16 z dnia 07 kwietnia 2016 r., w części zgodnej z treścią złożonego wniosku, czyli w zakresie obejmującym niezrealizowaną część inwestycji na terenie działek nr 199, 211, 201/1, 201/2, 200, 38/1, 39/8 obręb 0003 Karlino.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 08 lipca 2021 roku do tutejszego organu administracji architektoniczno – budowlanej wpłynął wniosek złożony przez inwestora Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1, 78-230 Karlino, w sprawie wygaszenia w części decyzji Starosty Białogardzkiego nr 230/13 z dnia 12 listopada 2013 r. o pozwoleniu na budowę. W uzasadnieniu złożonego wniosku inwestor napisał, że zrezygnował z budowy ostatnich trzech budynków o numerach 6, 7 i 8 wraz ze związanymi z tymi budynkami obiektami rekreacyjno-sportowymi, małą architekturą, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną na terenie działek nr 199, 211, 201/1, 201/2, 200 obręb 0003 Karlino.

W dniu 19 lipca 2021 r. inwestor zmienił treść złożonego w dniu 08 lipca 2021 r. wniosku na wniosek o uchylenie w części przedmiotowej decyzji.

W dniu 27 lipca 2021 r. inwestor przedłożył pismo uzupełniające do przedmiotowego wniosku, z treści którego wynika m.in., że rozszerza przedmiotowy wniosek o uchylenie decyzji dodatkowo o zakres zamierzenia obejmujący budowę zjazdu na drogę osiedlową na terenie działek nr 38/1, 39/8 obręb 0003 Karlino.

Inwestor Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 230/13 z dnia 12 listopada 2013 r. rozpoczął realizację zamierzenia budowlanego pn. „Budowa Osiedla Mieszkaniowego Wielorodzinnego wraz z obiektami rekreacyjno-sportowymi, małą architekturą, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną, obejmujące budowę :

- ośmiu trzypiętrowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- drogi osiedlowej wewnętrznej (w tym chodnik, 60 miejsc postojowych na samochody),
- zjazdu z ul. Moniuszki na drogę osiedlową,
- parkingu nr 1 na 24 stanowiska postojowe dla samochodów,
- parkingu nr 2 na 29 stanowiska postojowe dla samochodów,
- parkingu nr 3 na 34 stanowiska postojowe dla samochodów,
- parkingu nr 4 na 23 stanowiska postojowe dla samochodów,
- sieci kanalizacji deszczowej,
- niskoparametrowej sieci c.o. oraz instalacji oświetlenia zewnętrznego,

w miejscowości Karlino, obręb ewid. 03 Karlino, działki ewid. nr: 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 38/1, 39/8”.

Decyzja o pozwoleniu na budowę Nr 230/13 z dnia 12 listopada 2013 r. była trzykrotnie zmieniana decyzjami Starosty Białogardzkiego: Nr 195/14 z dnia 26 września 2014 r., znak: BOŚ.6740.191.2014.JB, Nr 167/15 z dnia 10 września 2015 r., znak: BOŚ.6740.183.2015.JB oraz Nr 48/16 z dnia 07 kwietnia 2016 r., znak: BOŚ.6740.23.2016.JB.

Inwestor, z uwagi na szeroki zakres i wysoki koszt robót budowlanych, zamierzenie inwestycyjne realizował etapami obejmującymi kolejne budynki wielorodzinne wraz z obiektami rekreacyjno-sportowymi, małą architekturą, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną w zakresie umożliwiającym samodzielne funkcjonowanie poszczególnych budynków (obiektów) zgodnie z przeznaczeniem. W taki sposób zostało wybudowanych i oddanych od użytkowania pięć budynków wielorodzinnych o numerach od 1 do 5, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu. Fakt możliwości użytkowania pięciu budynków wielorodzinnych potwierdzają decyzje o pozwoleniu na użytkowanie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie z dnia 16 grudnia 2014 r. znak: PINB-7114-33/14, z dnia 29 grudnia 2015 r. znak: PINB.5131.39.2015, z dnia 9 stycznia 2017 r. znak: PINB.5131.1.2017, z dnia 26 marca 2018 r. znak: PINB.5131.8.2018 oraz z dnia 9 kwietnia 2018 r. znak: PINB.5131.4.2019.

Ostatni wpis w dzienniku budowy potwierdzający zakończenie robót budowlanych związanych z realizacją budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 5 wraz z zagospodarowaniem terenu został dokonany w dniu 22 marca 2019 r.

Z uwagi na fakt, iż w trakcie wieloletniego cyklu inwestycyjnego, istotnej zmianie uległy m.in. regulacje prawne dotyczące warunków technicznych jakie muszą spełniać obiekty budowlane, w szczególności dotyczące wymagań izolacyjności termicznej przegród budowlanych oraz energooszczędności całych budynków mieszkalnych oraz wymagania, zarówno przyszłych użytkowników tych budynków, jak i instytucji kredytujących lub współfinansujących inwestycje mieszkaniowe w zakresie standardu mieszkań i ich dostępności dla osób niepełnosprawnych, w tym konieczność montażu wind transportowych, inwestor uznał, iż należy przededefiniować dalszą realizację planowanego zamierzenia budowlanego i zrezygnować z budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o numerach 6, 7 i 8 wraz ze związanymi z tymi budynkami obiektami rekreacyjno-sportowymi, małą architekturą, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną oraz budową zjazdu na drogę osiedlową na terenie działek nr 199, 211, 201/1, 201/2, 200, 38/1, 39/8 obręb 0003 Karlino.

Działki z nowymi numerami ewidencyjnymi, czyli działki nr 211, 201/1, 201/2 powstały w wyniku podziału oraz scalenia. Zgodnie z decyzją Burmistrza Karlina z dnia 19 września 2018 r. znak: GG.6831.7.2018.MP działka o nr 201 obr. 0003 Karlino została podzielona na działki o numerach 201/1, 201/2, 201/3. W wyniku scalenia działek o numerach 201/3 i 202 powstała działka o numerze 211 położona w obrębie 0003 Karlino. W trakcie realizacji inwestycji nastąpił również podział działki nr 204 na działki o numerach 204/1, 204/2 zatwierdzony decyzją Burmistrza Karlina z dnia 08 stycznia 2015 r. znak: GG.6831.11.2014.MP.

Zgodnie z treścią wyroku II SA/Ol 453/09 - Wyrok WSA w Olsztynie należy zauważyć, „iż podział nieruchomości w trybie art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.) nie stanowi samoistnej podstawy do weryfikacji uzyskanego pozwolenia budowlanego dla nieruchomości sprzed jej podziału. Automatycznie bowiem w miejsce dotychczasowej nieruchomości na skutek dokonanego podziału wchodzi nieruchomości powstałe z jej podziału. Brak jest podstaw do wystąpienia z wnioskiem o zmianę posiadanego pozwolenia budowlanego celem wskazania w nim nowej numeracji działek powstałych po podziale. W obrocie prawnym, jak słusznie wskazują skarżący, pozostają obie decyzje administracyjne, tj. o pozwoleniu na budowę oraz o podziale nieruchomości, które nie wywierają na siebie tego rodzaju zależności, że wydanie jednej z nich skutkuje koniecznością zmiany drugiej z nich - relacja decyzji podziałowej w stosunku do decyzji o pozwoleniu na budowę. Obie te decyzje muszą być respektowane w porządku prawnym. Sam fakt dokonania podziału nieruchomości, dla której wydane zostało pozwolenie na budowę w żaden sposób nie zmienia warunków dotyczących realizacji wydanego pozwolenia, natomiast ulegają zmianie niewątpliwie oznaczenia działek, na których ma być realizowana inwestycja. Nie sposób wskazać normy prawnej, z której wynikałaby konieczność wygaszenia, bądź wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę tylko z tego powodu, że w późniejszym okresie dokonano podziału nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja, jeżeli sam fakt podziału nie wpływa w żaden sposób na realizowaną inwestycję, nawet

jeżeli po dokonanych podziale właściciel zbywa część działek powstałych po podziale pierwotnej nieruchomości."

Zawiadomieniem z dnia 29 lipca 2021 roku tut. organ powiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym w sprawie pouczając o możliwości jego uzupełnienia.

Strony postępowania, czyli inwestor Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., który jest jednocześnie adresatem i jedną ze stron w postępowaniu administracyjnym zakończonym wydaniem przez Starostę Białogardzkiego decyzji o pozwoleniu na budowę nr 230/13 z dnia 12 listopada 2013 r., jak również strona będąca uczestnikiem postępowania, czyli Gmina Karlino, po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu przedmiotowego postępowania administracyjnego nie sprzeciwili się uchyleniu przedmiotowej decyzji.

Zgodnie z art. 155 Kpa „decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony; przepis art. 154 § 2 stosuje się odpowiednio”.

Decyzja o pozwoleniu na budowę daje prawo do prowadzenia robót budowlanych, a nie nakazuje, i to jedynie inwestor decyduje czy wykona zamierzenie budowlane objęte pozwoleniem na budowę.

W uzasadnieniu złożonego wniosku inwestor poinformował tut. organ, iż zrezygnował z budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o numerach 6, 7 i 8 wraz ze związanymi z tymi budynkami obiektami rekreacyjno-sportowymi, małą architekturą, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną oraz budową zjazdu na drogę osiedlową na terenie działek nr 199, 211, 201/1, 201/2, 200, 38/1, 39/8 obręb 0003 Karlino.

Stwierdzono, że spełnione są warunki do uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

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

Stronom przysługuje zrzeczenie się prawa do odwołania. Z dniem doręczenia Staroście Białogardzkiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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 DOTYCZĄCA OPLATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 c) ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (Dz. U. 2020, poz. 1546 ze zm.) w wysokości 10,00 zł (słownie: dziesięć zł 00/100) określoną w części I poz. 53 załącznika tej ustawy.



(pieczęć okrągła)

Otrzymują (strony postępowania):

1. Inwestor
2. Gmina Karlino, ul. Plac Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino - ePUAP
3. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Białogardzie, Plac Wolności 1, 78-200 Białogard - ePUAP
2. Burmistrz Karlina, ul. Plac Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino - ePUAP

z up. Starosty

mgr inż. Juliusz Bock
Główny Specjalista
ds. Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Z up. Starosty
mgr inż. Juliusz Bock
Główny Specjalista ds. budownictwa
/podpisano elektronicznie/

Decyzja niniejsza jest ostateczna
z dniem 25.08.2021

Podpis

INSPEKTOR
d/s Budownictwa
mgr inż. Anna Olszówka