

(nazwa i adres organu wydającego decyzję)

WaiB-III.6740.1.133.2025.GD.TS

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 804 / 25

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2025r. Poz. 418 t.j. ze zm.) oraz art. 163 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024r. Poz. 572 t.j. ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.08.2025r., złożonego przez osobę upoważnioną w imieniu Books Factory Sp. z o.o. (z siedzibą przy ul. Cukrowej 22 w Szczecinie), w sprawie zmiany decyzji Nr 22/16 (znak: WUiAB-III.6740.523.2015.GD) z dnia 11.01.2016r. o pozwoleniu na budowę, obejmującym: „budowę hali produkcyjno-magazynowej (drukarnia z introligatornią) z częścią biurowo-socjalną wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Cukrowej w Szczecinie, dz. nr 2/1, 2/4, 3dr z obrębu 2124 oraz dz. nr 2dr z obrębu 2163”, zmienionej decyzjami:

- Nr 1561/16 z dnia 15.11.2016r. (znak: WUiAB-III.6740.412.2016.GD) - Aneks nr 1;
- Nr 303/21 z dnia 16.03.2021r. (znak: WUiAB-III.6740.429.2020.GD) - Aneks nr 2;
- Nr 178/24 z dnia 12.03.2024r. (znak: WaiB-III.6740.1.135.2023.GD) - Aneks nr 3;
- Nr 440/24 z dnia 21.06.2024r. (znak: WaiB-III.6740.1.77.2024.GD) - Aneks nr 4;

poprzez dołączenie projektu budowlanego zmian - Aneksu nr 5 w zakresie „zmiany powierzchni zabudowy, wysokości i liczby kondygnacji”, w związku z realizacją V etapu inwestycji w ramach obrysu budynku zatwierdzonego pierwotnym pozwoleniem na budowę,

zmienia się

cytowaną na wstępie decyzję w następujący sposób: zostaje dołączony i zatwierdza się projekt budowlany zmian - Aneks nr 5, obejmujący realizację V etapu inwestycji w ramach obrysu budynku zatwierdzonego pierwotnym pozwoleniem na budowę, wymagający uzyskania uzgodnienia projektu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych oraz sprawdzenia zgodności z ustaleniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

– autor projektu zmian: mgr inż. arch. Alicja Gajdis-Mateńko, posiadająca uprawnienia budowlane Nr 5/ZPOIA/OKK/2018 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń; wpisana na listę członków ZPOIA pod nr ZP-0839.

Pozostałe ustalenia jak w decyzji Nr 22/16 z dnia 11.01.2016r., zmienionej decyzjami: Nr 1561/16 z dnia 15.11.2016r., Nr 303/21 z dnia 16.03.2021r., Nr 178/24 z dnia 12.03.2024r. oraz Nr 440/24 z dnia 21.06.2024r. wydanych na rzecz Print Group Sp. z o.o., która zmieniła obecnie nazwę na Books Factory Sp. z o.o.

UZASADNIENIE

Budowa „hali produkcyjno-magazynowej (drukarnia z introligatornią) z częścią biurowo-socjalną wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Cukrowej w Szczecinie, dz. nr 2/1, 2/4, 3dr z obrębu 2124 oraz dz. nr 2dr z obrębu 2163” jest realizowana na podstawie decyzji Nr 22/16 z dnia 11.01.2016r., zmienionej decyzjami: Nr 1561/16 z dnia 15.11.2016r., Nr 303/21 z dnia 16.03.2021r., Nr 178/24 z dnia 12.03.2024r. i Nr 440/24 z dnia 21.06.2024r. oraz w oparciu o decyzję Nr 197/15 z dnia 01.09.2015r. (znak: WUiAB-VI.6730.161.2015.DF) o warunkach zabudowy.

Obecnie dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - ul. Cukrowa” w Szczecinie (Uchwała Nr LIX/1644/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2024r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2024r. Poz. 2524).

Wszystkie etapy inwestycji (I-IV) określone ww. decyzjami zostały zakończone uzyskując pozwolenia na użytkowanie decyzjami: znak: ROP.5121.63.1897.2017.PW z dnia 11.05.2017r., znak: ROP.5121.81.4450.2022.LM z dnia 28.09.2022r., znak: ROP.5121.32.1076.2025.LM z dnia 09.04.2025r. oraz znak: ROP.5121.33.1075.2025.LM z dnia 10.04.2025r.

Decyzja Nr 22/16 z dnia 11.01.2016r. nie wygasła w rozumieniu art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

W dniu 14.08.2025r. inwestor poprzez osobę upoważnioną wystąpił o zmianę ww. decyzji, dołączając oświadczenie z dnia 06.08.2025r. o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz cztery egzemplarze projektu budowlanego zmian - Aneksu nr 5 wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami i uzgodnieniami, w tym m.in. uzgodnienie pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej z dnia 01.08.2025r. oraz uzgodnienie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z dnia 03.08.2025r.

Zgodnie z art. 36a ust. 1 ustawy *Prawo budowlane: Istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.*

W związku z treścią art. 36a ust. 6 ustawy *Prawo budowlane*, projektant dokonał kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego, wskazując jako zmiany istotne: wymóg uzyskania uzgodnienia projektu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 36a ust. 5 pkt 6) oraz konieczność sprawdzenia zgodności z ustaleniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 36a ust. 5 pkt 5).

W ocenie projektanta, pozostałe zmiany przedstawione w projekcie budowlanym zmian - Aneksie nr 5 nie stanowią zmian istotnych w świetle przepisów art. 36a ust. 5 i ust. 5b ww. ustawy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane* sprawdzono: zgodność projektu budowlanego zmian - Aneksu nr 5 z wymaganiami ochrony środowiska i warunkami określonymi w decyzji z dnia 09.01.2024r. (znak: WOŚr-VII.6220.1.38.2023.MR) o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodność z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - ul. Cukrowa” w Szczecinie oraz zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi w odniesieniu do zagospodarowania terenu, a także kompletność projektu oraz posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych, i ich przynależność do właściwej izby samorządu zawodowego. Projektant w rozumieniu art. 20 ust. 1 pkt 1a i 1aa ustawy *Prawo budowlane*, dołączył do projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu projektu zmian - Aneksu nr 5 zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

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

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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Mariola Frackowiak-Mosiężny
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1. Books Factory Sp. z o.o., 71-004 Szczecin, ul. Cukrowa 22
– poprzez osobę upoważnioną: P. Alicja Gajdis-Mateńko
(2 egz. projektu budowlanego zmian – Aneksu nr 2)
2. Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego, 71-241 Szczecin, ul. Klonowica 5
– poprzez: e-Doręczenia
3. WOŚr (WOŚr-VII.6220.1.38.2023.MR) – poprzez: eDok
4. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, 71-416 Szczecin, ul. Szymanowskiego 2
5. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, 71-416 Szczecin, ul. Szymanowskiego 2
(1 egz. projektu budowlanego zmian – Aneksu nr 2)
6. W AiB – a/a. (1 egz. projektu budowlanego zmian – Aneksu nr 2)