

STAROSTA OLSZTYŃSKI

Plac Bema 5
10-516 Olsztyn

BI-II.6740.14.64.2024.DT16

Olsztyn, 2 sierpnia 2024 r.

DECYZJA Nr Onk/ 47 /2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze.zm.), Uchwały nr LVIII-552/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łutynowo, Decyzji z dnia 20 czerwca 2024 r., znak: IOS.6220.6.2023 określającej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia oraz po rozpatrzeniu wniosku Village Sp. z o.o., reprezentowanej przez Pana _____, z dnia 2 lipca 2024 r. (datą wpływu do Starostwa Powiatowego w Olsztynie: 5 lipca 2024 r., RPW/27461/2024), uzupełnionego po wezwaniu w dniu 15 lipca 2024 r. (RPW/28827/2024),

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

dla:

VILLAGE Sp. z o.o.
ul. Żeromskiego 6
95-030 Rzgów,

obejmującą:

budowę zespołu obiektów usługowo-rozrywkowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łutynówko, gmina Olsztynek.

Etap I, faza I – budowa rollercoastera wraz z infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi na terenie działki nr 6/55, obręb Łutynowo, gmina Olsztynek.

Na podstawie art.108 ust.1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze.zm.) nadaję niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na interes społeczny i wyjątkowo ważny interes strony.

projektant: mgr inż. arch. Agnieszka Piotrowska z zespołem

uprawnienia: nr ewid. 27/98/OL, WM-0135 (uprawnienia w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń).

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

- 1) Wytyczenie obiektów budowlanych w terenie i inwentaryzację powykonawczą należy zlecić jednostce wykonawstwa geodezyjnego,
- 2) Roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji,
- 3) Przestrzegać ustaleń zawartych w opiniach, warunkach i uzgodnieniach będących częścią zatwierzonego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego stanowiącego załącznik do niniejszej decyzji m.in:
- Decyzji Burmistrza Olsztynka z dnia 20 czerwca 2024 r., znak: IOS.6220.6.2023 określającej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

~~2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:~~

~~3. Terminy rozbiórki:~~

- ~~1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania~~
- ~~2) tymczasowych obiektów budowlanych~~

4. Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych;

5. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:

1. prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki;
2. umieścić na budowie lub rozbiórce, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych;
3. odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki).

6. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

Nakładam obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego ma podstawie:

- § 3 pkt. 2a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego – ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego

jest wymagane przy realizacji obiektów budowlanych, które zawierają elementy konstrukcyjne o rozpiętości 12 m i większej lub o wysokości jednej kondygnacji 6m i większej (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz.1554);

- § 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego – ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego jest wymagane przy realizacji obiektów budowlanych, które zawierają fundamenty inne niż proste ławy i stopy fundamentowe posadowione bezpośrednio na stabilnym gruncie nośnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz.1554);

- § 2, ust.1, pkt. 3a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego – ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego jest wymagane przy budowie budynków o wysokości nad terenem 15 m i większej (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz.1554)

- wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Dnia 5 lipca 2024 r. do Starostwa Powiatowego w Olsztynie wpłynął wniosek Village Sp. z o.o., reprezentowanej przez Pana _____, w sprawie wydania pozwolenia na budowę zespołu obiektów usługowo-rozrywkowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łutynówko, gmina Olsztynek. Etap I, faza I – budowa rollercoastera wraz z infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi na terenie działki nr 6/55, obręb Łutynowo, gmina Olsztynek.

Organ w dniu 8 lipca 2024 r. opublikował na stronie Ministerstwa Klimatu i Środowiska informacje o złożonym wniosku o pozwolenie na budowę. W dniu 8 lipca 2024 r. zgodnie z art. 21 ust 2 pkt 10 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 (Dz.U.2024.1112 t.j) Starosta Olsztyński na okres 14 dni umieścił na BIP obwieszczenie informujące o wpływie do organu wniosku o budowę zespołu obiektów usługowo-rozrywkowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łutynówko, gmina Olsztynek oraz poinformował, że można się zapoznać z treścią wniosku i z dokumentacją sprawy w pok. 224, II piętro, w Wydziale Budownictwa i Infrastruktury Starostwa Powiatowego w Olsztynie.

Pismem z dnia 8 lipca 2024 r. organ wezwał inwestora do uzupełnienia braków formalnych do wniosku o pozwolenie na budowę. W dniu 15 lipca 2024 r. pełnomocnik inwestora dokonał uzupełnienia wniosku. Pismem z dnia 17 lipca 2024 r. organ zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania. Do dnia sporządzenia niniejszej decyzji strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

W toku postępowania ustalono, że inwestycja jest zgodna z ustaleniami Uchwały nr LVIII-552/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łutynowo. Teren inwestycji położony jest na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 1U- tereny usług. Projektuje się budowę zespołu obiektów usługowo-rozrywkowych, w pierwszym etapie budowę rollercoastera wraz z infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi: budowa stacji rollercoastera, budynku techniczno-magazynowego, kontenerów sanitarnych dla gości i kontenerów sanitarnych dla pracowników, przyłącza elektrycznego i oświetlenia terenu, przyłącza wodociągowego do istniejącej sieci, przyłącza kanalizacji sanitarnej do szamba, tak więc funkcja zabudowy jest zgodna z zapisami planu miejscowego.

Inwestycja spełnia wymagania planu pod względem funkcji, zagospodarowania terenu, w tym wskaźników zabudowy, kształtowania zabudowy pod względem wymaganych parametrów budynków i budowli, wielkości

zabudowy, położenia względem nieprzekraczalnych linii zabudowy, ilości miejsc parkingowych, dostępności komunikacyjnej terenu, osłonięcia istniejących budynków mieszkalnych pasem zieleni o funkcji całorocznej osłony wizualnej i bariery akustycznej.

Przedmiotowa inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2, pkt. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Planowane zamierzenie zaliczono do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W dniu 20 czerwca 2024 r., została wydana przez Burmistrza Olsztynka decyzja znak: IOS.6220.6.2023 określająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu obiektów usługowo-rozrywkowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łutynówko, gmina Olsztynek. W decyzji określono m.in. wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust.1, pkt. 1, czyli „decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych - wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 i 834)”. Do decyzji został sporządzony raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze.zm.) ze względu na inny interes społeczny i wyjątkowo ważny interes strony.

Inwestycja dotycząca Etapu I, fazy I spełnia wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji projektowej wymaganej do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę tj.:

1. Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach strefę parkingu głównego należy zlokalizować w odległości ok. 110 m względem zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Lutynówko. Należy utworzyć docelowo łącznie ok. 14,6 ha powierzchni parkingowej na terenie przedsięwzięcia, w tym: ok. 13,9 ha powierzchni parkingu przeznaczonego dla gości korzystających z planowanych atrakcji (miejsca postojowe o nawierzchni całkowicie lub częściowo przepuszczalnej), wykonać nasadzenia drzewek lub krzewów, które będą rozdzielały poszczególne pasy parkingowe oraz ok. 0,7 ha powierzchni parkingów dla pojazdów pracowników i dostaw (miejsca postojowe o nawierzchni utwardzonej).

Inwestor planuje zlokalizować parking główny w północno-zachodniej części terenu przeznaczonego dla całej inwestycji. W etapie I, fazie I inwestycji nie przewiduje się zatem parkingu głównego, niemniej jednak miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości 98 mp (w tym: 81 mp dla gości, 4 mp dla niepełnosprawnych, 13 mp dla pracowników) zostały zlokalizowane w odległości ponad 120 m względem zabudowy mieszkaniowej miejscowości Łutynówko. Dodatkowo zaplanowano 7 mp dla autobusów zlokalizowanych w odległości 60 m od zabudowy mieszkaniowej jako parking tymczasowy. Pomiędzy pasami parkingowymi zaprojektowano nasadzenia drzewek i krzewów. Miejsca postojowe dla gości zaprojektowano o powierzchni 1087,50 m² i nawierzchni częściowo przepuszczalnej, dla pracowników o powierzchni 162,50 m² i nawierzchni utwardzonej oraz dla autobusów o powierzchni 532,00 m² i nawierzchni częściowo przepuszczalnej;

2. Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach w ramach inwestycji obowiązuje zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Tereny występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, objęte ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody zostały wyznaczone w § 6 pkt.4 obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka nr 6/55, obręb Łutynowo leży poza tym terenem i realizacja inwestycji etapu I, fazy I nie będzie się wiązała z wycinką zadrzewień.

3. Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach należy wykonać pasy zieleni izolacyjnej z trzech stron najbliższych zabudowań mieszkalnych w miejscowości Łutynówko. Projektuje się pas zieleni po stronie północno-zachodniej istniejącej zabudowy mieszkalnej o szerokości 12 m i długości 250 m. Drzewa i krzewy zostaną posadzone w taki sposób, aby tworzyły gęsty masyw i aby pełniły funkcję całorocznej osłony wizualnej i bariery akustycznej;

4. Pozostałe wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji projektowej wymaganej do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczą przystani śródlądowej, której budowa nie jest objęta Etapem I, fazą I.

Inwestycja spełnia wymagania ochrony środowiska gdyż:

1. Całe przedsięwzięcie zaplanowano na działkach o powierzchni 154,8765 ha, natomiast Etap I, faza I objęty niniejszą decyzją zajmie teren o powierzchni 4,9931 ha na części działki nr 6/55, obręb Łutynowo, gmina Olsztynek. Etap I, faza I projektowany jest na działce nr 6/55, obręb Łutynowo, która zlokalizowana jest poza terenem Obszaru Natura 2000. Działka nr 6/55 w południowo-wschodniej części jest położona na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwidzko-Ramuckiej, lecz planowana inwestycja leży poza tym obszarem. Stwierdzono brak wpływu na obszary Natura 2000 - najbliższy obszar Natura 2000 Ostoja Napiwodzko-Ramucka PLH280052 znajduje się w odległości ok. 65 m. Najbliższy Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwidzko-Ramuckiej znajduje się w odległości ok. 55 m;

2. Dojazd do zespołu obiektów usługowo-rozrywkowych prowadzony będzie drogą powiatową nr 1437N relacji Olsztynek-Łutynowo. Obecna droga dojazdowa prowadząca do posesji miejscowości Łutynówko nie będzie wykorzystywana na cele przedsięwzięcia. Inwestor uzgodnił z Powiatową Służbą Drogową w Olsztynie projekt zagospodarowania terenu w zakresie podłączenia komunikacyjnego inwestycji z drogą powiatową oraz uzyskał decyzję zezwalającą na lokalizację zjazdu nr 10/LZ/2024 z dnia 31 stycznia 2024 r.;
3. Inwestycja położona będzie w pobliżu terenów oznaczonych w miejscowym planie jako MNW-MNB (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej), MWW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w porze dnia wynosi 50 dB, natomiast w porze nocy 40 dB, dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w porze dnia wynosi 55 dB, natomiast w porze nocy 45 dB. W celu ustalenia, czy na terenach objętych ochroną akustyczną, nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu przeprowadzono na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach symulację rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku przy pomocy programu, którego model obliczeniowy jest zgodny z normą PN-ISO 9613-2 pt. „Akustyka, tłumienie dźwięku podczas propagacji w przestrzeni otwartej”. Z wykonanego modelowania rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku wynikało, że na terenach objętych ochroną akustyczną nie zostaną przekroczone dopuszczalne normy. Analiza hałasu dla całego przedsięwzięcia autorstwa Ekokoncept s.c. Biuro ochrony środowiska została załączona do dokumentacji budowlanej. W części analizy: ocena poziomu hałasu emitowanego z terenu całego przedsięwzięcia, wynik analizy stwierdza: „Planowana budowa przy przyjętych założeniach do niniejszych obliczeń oraz zastosowaniu rozwiązań ograniczających emisję hałasu do środowiska nie spowoduje przekroczenia wartości dopuszczalnych na terenach objętych ochroną akustyczną”;
4. Emisja substancji do powietrza będzie czasowa o lokalnym zasięgu. Spowodowana będzie głównie w wyniku spalania paliw w silnikach pojazdów i maszyn roboczych. Nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm- na etapie sporządzania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dokonano obliczeń emisji do powietrza na podstawie rozprzestrzeniania się w powietrzu zanieczyszczeń, zgodnie z referencyjną metodyką modelowania poziomów substancji w powietrzu, określoną w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu;
5. Odpady wytworzone na etapie realizacji inwestycji będą zagospodarowane zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
6. Planowane przedsięwzięcie nie będzie kolidowało z lokalizacją rowów melioracyjnych;
7. Projektowane budynki w etapie I, fazie I będą ogrzewane grzejnikami elektrycznymi, co nie będzie prowadzić do bezpośredniej emisji gazów cieplarnianych.

Reasumując, inwestycja nie spowoduje przekroczenia norm w zakresie zanieczyszczeń (gazowych, pyłowych i płynnych) do powietrza, akustycznych - hałasu, emisji drgań, promieniowania. Inwestycja nie grozi zanieczyszczeniem powierzchni ziemi wód powierzchniowych i podziemnych. Nie przyczyni się do uciążliwości w zakresie rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów. Planowane zamierzenie nie będzie miało negatywnego wpływu na otaczające środowisko.

Projekt zagospodarowania działki jest zgodny z przepisami, w tym przepisami techniczno-budowlanymi. Projekt jest kompletny, posiada wymagane opinie i uzgodnienia oraz jest wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje. Do dokumentacji załączono: informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego, kopie zaświadczeń, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego dotyczące projektantów i projektantów sprawdzających, oświadczenia, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10 Prawa budowlanego, dokumenty potwierdzające posiadanie przez projektantów i projektantów sprawdzających odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego.

Obszar oddziaływania obiektu (Etap I, faza I), o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r.- Prawo Budowlane, obejmuje nieruchomości nr 6/55, 6/54, 6/48, 6/24, 6/23, 6/66, 6/22, 6/21, 6/20, 6/19, 6/18, 6/17, 6/16, 6/12, 6/13, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/25, 6/26, 6/64, 6/63, 6/28, 6/29, 6/60, 6/59, 6/58, 6/65, 6/45, 295, obręb Łutynowo, gmina Olsztynek.

Zważywszy na to, iż materiał dowodowy nie uległ zmianie w sposób mający wpływ na rozstrzygnięcie sprawy oraz w przewidzianym terminie żadna ze stron nie wniosła uwag ani zastrzeżeń do dnia wydania niniejszej decyzji, organ odstąpił od ponownego zawiadomienia wynikającego z art. 10 § 1 k.p.a. o zebraniu materiału dowodowego niezbędnego do wydania decyzji.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w przypadku spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uzasadnienie nadania niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z art. 108 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze.zm.) decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony.

Organ z urzędu nadaje decyzji rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli natychmiastowe wykonanie decyzji jest niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny. Z kolei nadanie na wniosek strony decyzji natychmiastowej wykonalności następuje w sytuacji, gdy natychmiastowe wykonanie decyzji jest niezbędne ze względu na wyjątkowo ważny interes strony. W przedmiotowym przypadku zachodzą dwie z wymienionych przesłanek nadania rygoru natychmiastowej wykonalności. Budowa zespołu obiektów usługowo-rozrywkowych w miejscowości Łutynówko, gmina Olsztynek stanowi znaczącą inwestycję dla Gminy Olsztynek jak zarówno dla Powiatu Olsztyńskiego. Park bez wątpienia wpłynie korzystnie na rozwój gospodarczy regionu. Otworzy on nowe miejsca pracy i przyciągnie turystów z całej Polski, a nawet Europy. Przyniesie za sobą wzrost dochodów do gminnego budżetu, a także dla lokalnych przedsiębiorców.

W dniu 31 lipca 2024 r. pełnomocnik, w imieniu VILLAGE Sp. z o.o. zwrócił się z prośbą o nadanie klauzuli wykonalności decyzji o pozwoleniu na budowę. Natychmiastowa wykonalność decyzji o pozwoleniu na budowę jest dla Wnioskodawcy ważna ze względu na:

- zobowiązania terminowe wynikające z planowanego pozyskiwania funduszy,
 - zobowiązania terminowe, wynikające z zamówienia planowanych sprzętów, produkowanych pod indywidualne uwarunkowania inwestycji,
 - zobowiązania terminowe, wynikające z potrzeby rekrutacji należytej kadry wykonawczej dla planowanej inwestycji,
 - ograniczenia terminowe związane z możliwością prowadzenia planowanych prac budowlanych w odniesieniu do warunków atmosferycznych oraz okresów lęgowych ptaków na części inwestycji m.in. wykonanie planowanej drogi dojazdowej (technicznej),
 - ograniczenia terminowe związane z wykonaniem planowanych prac przygotowawczych m.in. prace ziemne,
- W ocenie organu prowadzącego postępowanie wskazane powyżej argumenty potwierdzają wyjątkowo ważny interes strony.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja nie jest ostateczna. Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem Starosty Olsztyńskiego w terminie 14 dni od dnia jej do doręczenia. Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 k.p.a. 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.

Organizacji ekologicznej powołującej się na swoje cele statutowe, jeżeli prowadzi ona działalność statutową w zakresie ochrony środowiska lub ochrony przyrody przez minimum 12 miesięcy przed dniem wszczęcia postępowania w sprawie zezwolenia na inwestycję, także w przypadku gdy nie brała ona udziału w postępowaniu prowadzonym przez organ pierwszej instancji, lub stronie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach służy prawo do wniesienia odwołania od zezwolenia na inwestycję, poprzedzonego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa. W postępowaniu odwoławczym organizacja ekologiczna uczestniczy na prawach strony. Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia upływu terminu udostępnienia treści zezwolenia na inwestycję zgodnie z art. 72 ust. 6.

z up. Starosty Olsztyńskiego
Dagmara Turalska
Główny Specjalista w Wydziale
Budownictwa i Infrastruktury
/dokument wydany i podpisany
elektronicznie/

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Uiszczono opłatę za pozwolenie na budowę w wysokości łącznej 918,00 zł.,
zgodnie z Ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.).

Otrzymują:

1. VILLAGE Sp z o.o. (+1 egz. proj. bud.)
na ręce pełnomocnika:
Powiatowa Służba Drogową: /PSD-OLSZTYN/SkrytkaESP
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38.
- 39.
- 40.
- 41.
- 42.
- 43.
- 44.
- 45.

Do wiadomości:

46. Fundacja Zielone Kujawy, ul. Narutowicza 41, 87-720 Ciechocinek
47. Gmina Olsztynek: /811gd6wpjb/SkrytkaESP
48. PINB w Olsztynie, ul. Dąbrowszczaków 41, 10-542 Olsztyn -ePuap (+1 egz. proj. bud.)
49. aa. (+1 egz. proj. bud.)

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 ocenie oddziaływania na środowisko.

POUCZENIE:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego (PINB w Olsztynie) 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 – 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 – Prawo budowlane,
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – 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 (art. 54 ust. 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 on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), 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), 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), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ust. Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego (art. 55 ust. 1 pkt 3 ust. Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 55 ust 2 ust. Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a 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).