

Boś.6740.049.2024.PK

DECYZJA NR 43/2025

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia z dnia 12 lutego 2024 r. (uzupełnionego dnia 14 marca 2024 r.),

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany²⁾
i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾**

dla:

**Kasztan Invest Sp. z o.o.,
ul. Przedborska 68, 97-545 Kletnia, Gomunice,**

obejmujące:

**budowę budynku handlowo-usługowego przy ul. Nowomyśliwskiej w Międzyzdrojach, na
działce nr 501/7, obręb 0019 Międzyzdroje, jednostka ewidencyjna miasto Międzyzdroje,**

Projektant:

– mgr inż. arch. Joanna Fogiel, posiadająca upr. bud. nr 28/R-160/ŁOIA/08, do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, wpisana na listę Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr LO-0619 z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego w sposób niezagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia, na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego;
 - przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie;
 - postępowanie z odpadami powstałymi w czasie robót budowlanych powinno być zgodne z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zmianami);
 - roboty budowlane należy wykonywać w całkowitej zgodności z uwarunkowaniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: SGK.6220.6.2024.PŚ.5 z dnia 13 listopada 2024 r. wydanej przez Burmistrza Międzyzdrojów – w szczególności rozdziału II decyzji;
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - Inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności;
 - Inwestor jest zobowiązany zapewnić ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego posiadającego uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej – bez ograniczeń;
3. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
 - prowadzić dziennik budowy;

- umieścić na budowie, 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;
- odpowiednio zabezpieczyć teren budowy.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1, pkt 4, art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz § 2, ust. 1, pkt 1) i § 3, pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. 2001 Nr 138, poz. 1554)³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 12 lutego 2024 r. Inwestor – Kasztan Invest Sp. z o.o., ul. Przedborska 68, 97-545 Kletnia, Gomunice – złożył do Starosty Kamieńskiego wniosek o pozwolenie na: budowę budynku handlowo-usługowego przy ul. Nowomyśliwskiej w Międzyzdrojach, na działce nr 501/7, obręb 0019 Międzyzdroje, jednostka ewidencyjna miasto Międzyzdroje. Wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę przedłożono:

1. trzy egzemplarze projektu budowlanego podpisane przez osobę sporządzającą projekt i posiadającą stosowne uprawnienia budowlane;
2. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
3. decyzję o warunkach zabudowy nr 28/23 z dnia 28 czerwca 2023 r. znak: RI.6730.2023.6520 wydaną przez Burmistrza Międzyzdrojów dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego.
4. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: SGK.6220.6.2024.PŚ.5 z dnia 13 listopada 2024 r. wydaną przez Burmistrza Międzyzdrojów.

Ponieważ Organ stwierdził istnienie braków formalnych we wniosku, dnia 19 lutego 2024 r. wezwano Inwestora do uzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie. W odpowiedzi, dnia 14 marca 2024 r. Inwestor złożył pismo z uzupełnieniem wniosku o pozwolenie na budowę. Wobec powyższego, dnia 20 marca 2024 r. zawiadomiono ustalone strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz składania wniosków i zastrzeżeń. Z uwagi na fakt, że przedłożony projekt budowlany zawierał nieprawidłowości i braki, równolegle w dniu 20 marca 2024 r. nałożono na Inwestora postanowieniem obowiązek ich usunięcia i uzupełnienia w wyznaczonym terminie. W nawiązaniu do postanowienia, w dniu 21 czerwca 2024 r. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydłużenie terminu na uzupełnienie wynikającym z postanowienia Organu z dnia 20 marca 2024 r. Organ przychylił się do wniosku Inwestora i postanowieniem z dnia 24 czerwca 2024 r. zmienił swoje postanowienie w zakresie terminu na uzupełnienie dokumentacji. Podobnie Organ uczynił w związku z pismem Inwestora z dnia 27 września 2024 r. i zmienił postanowieniem z dnia 1 października 2024 r. swoje postanowienie z dnia 20 marca 2024 r. Ostatecznego uzupełnienia Inwestor dokonał dnia 4 grudnia 2024 r. Ponieważ Organ stwierdził istnienie nowych braków we wniosku o pozwolenie na budowę oraz dokumentacji projektowej, dnia 18 grudnia 2024 r. wydano kolejne postanowienie nakładające na Inwestora obowiązek ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie. Kolejny raz Inwestor zawniósł w dniu 18 stycznia 2025 r. o wydłużenie terminu, na co Organ wyraził zgodę i dnia 24 stycznia 2025 r. wydał postanowienie zmieniające termin na uzupełnienie dokumentacji projektowej. W odpowiedzi, Inwestor w dniu 13 lutego 2024 r. dokonał ostatecznego uzupełnienia projektu budowlanego.

Zgodnie z zapisami ustawy Prawo budowlane, projektant sporządzający projekt budowlany złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, a także określił, że obszar oddziaływania projektowanego zamierzenia budowlanego zamyka się w granicach działki nr 501/7, obręb 0019 Międzyzdroje, jedn. ewid. m. Międzyzdroje. Zatwierdzenie projektu budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektanta za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie stoi w sprzeczności z wymogami decyzji o warunkach zabudowy nr 28/23 z dnia 28 czerwca 2023 r. oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: SGK.6220.6.2024.PŚ.5. z dnia 13 listopada 2024 r. wydanych przez

Burmistrza Międzyzdrojów. Ponieważ strony postępowania nie wniosły uwag do sprawy, więc biorąc powyższe pod uwagę, mając na względzie słuszny interes Inwestora, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego w Szczecinie za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572):

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Wniesiono opłatę skarbową w kwocie 539,00 zł, zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j.: Dz.U. 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.) w formie bezgotówkowej na konto Gminy Kamień Pomorski dnia 8 lutego 2024 r.

Z up. Starosty
Przemysław Szafranski
Naczelnik Wydziału Budownictwa
Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa

Otrzymują (strony postępowania):

1. Kasztan Invest Sp. z o.o., ul. Przedborska 68, 97-545 Kletnia, Gomunice,

Do wiadomości:

1. Burmistrz Międzyzdrojów, Plac Ratuszowy 1, 72-500 Międzyzdroje,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim w/m,
3. Boś a/a.

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 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 (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). 4)

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 ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). 5)

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, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d Prawa budowlanego, dołączając dokumenty:

- 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) 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.

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 1994 r. – 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. 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 (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – 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).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 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 (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

4) Dot. decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.