

STAROSTA KAMIENSKI
ul. Wolińska 7b,
72-400 Kamień Pomorski

Kamień Pomorski, dnia 8 lutego 2024 r.

Boś.6740.552.2023.K.K1

DECYZJA NR 55/2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 roku, poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 20 grudnia 2023 r.

zatwierdzam projekt budowlany (projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany) ² i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾
dla:

**Międzyzdrojskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
Plac Ratuszowy 1, 72-500 Międzyzdroje**

obejmujące:

„Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą zewnętrzną i zagospodarowaniem terenu oraz rozbiórką dwóch obiektów mieszkalnych i trzech budynków gospodarczych”, na działkach nr 476, 477 i 478, obręb 0021 Międzyzdroje, jednostka ewidencyjna miasto Międzyzdroje.

Autor projektu:

– mgr inż. arch. Iwona Kaczyńska - posiadająca uprawnienia budowlane nr 56/Sz/2000, do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń– wpisana na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr ZP-0093, z zachowaniem następujących warunków:

- 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 i rozbiórki;*
 - *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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 699 z późn .zm.).*
- Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - Inwestor jest zobowiązany zapewnić: objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) 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.*
- Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:

- *prowadzić dziennik budowy (rozbiórki);*
- *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 i rozbiórki.*

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1, pkt 4, art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane 3)

UZASADNIENIE

W dniu 20 grudnia 2023 r. Pełnomocnik Inwestora: Pani Iwona Kaczyńska, działająca z upoważnienia i na rzecz Inwestora: Międzyzdrojskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., Plac Ratuszowy 1, 72-500 Międzyzdroje, złożyła do Starosty Kamieńskiego wniosek o pozwolenie na budowę. Wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę przedłożono:

1. jeden egzemplarz projektu budowlanego (projektu zagospodarowania oraz projektu architektoniczno-budowlanego) w formie elektronicznej podpisany przez osobę sporządzającą projekt i posiadającą stosowne uprawnienia budowlane;
2. pełnomocnictwo udzielone przez Inwestora Pani Iwonie Kaczyńskiej, do pełnienia wszelkich czynności formalno - prawnych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej w kwocie 17,00 zł - wniesionej na konto Gminy Kamień Pomorski;
3. oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
4. decyzję nr 70/19 z dnia 11 września 2019 roku o warunkach zabudowy, znak pisma: PPZ.6730.107.11839.2018SW, wydaną przez Burmistrza Międzyzdrojów.

Organ nie stwierdził istnienia braków formalnych w przedłożonym wniosku o pozwolenie na budowę, wobec czego w dniu 16 stycznia 2024 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na budowę, o czym organ zawiadomił ustalone strony postępowania, a także poinformował o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz składania wniosków i zastrzeżeń.

W kolejnym kroku, postanowieniem z dnia 16 stycznia 2024 r. organ nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia braków i nieprawidłowości stwierdzonych we wniosku o pozwolenie na budowę i w załączonym projekcie budowlanym.

W odpowiedzi dnia 29 stycznia 2024 r. Inwestor uzupełnił wniosek o pozwolenie na budowę oraz przedłożył poprawione egzemplarze projektu budowlanego.

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 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 wychodzi poza granicę działek Inwestora i obejmuje działki nr 474, 480, 479, 484, 486, 475, obręb 0021 Międzyzdroje, jednostka ewidencyjna miasto Międzyzdroje.

Projektowane zamierzenie budowlane nie jest sprzeczne z warunkami zawartymi w decyzji nr 70/19 z dnia 11 września 2019 roku o warunkach zabudowy, znak pisma: PPZ.6730.107.11839.2018SW, wydaną przez Burmistrza Międzyzdrojów.

Ponieważ strony postępowania nie wniosły uwag do sprawy oraz 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.: tekst

jednolity: Dz.U. z 2022 roku, poz. 2000):

§ 1. W trakcie biegu 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:

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z Ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j.: Dz.U. 2023 r., poz. 2111).

Otrzymują (strony postępowania):

1. Pełnomocnik Inwestora: Pani Iwona Kaczyńska,
2. Gmina Międzyzdroje,
3. Pan Edward Komisarski,
4. Pani Elżbieta Komisarska,
5. Pan Arkadiusz Polanowski,
6. Pan Mariusz Polanowski,
7. Pan Józef Duczmański,
8. Pani Anna Duczmańska,
9. Pan Mariusz Tymoszek,
10. Pani Barbara Tymoszek,
11. Pan Tomasz Kargul,
12. Pan Krzysztof Kerstein,
13. Pani Wioletta Kernstein,
14. Pan Waldemar Bis,
15. Pani Renata Bis,
16. Pani Maria Szot.

Do wiadomości:

1. Burmistrz Międzyzdrojów, Plac Ratuszowy 1, 72-500 Międzyzdroje,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamieniu Pomorskim,
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 2021 r., poz. 247 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 2021 r., poz. 247 z późn. zm.): 5)~~

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego 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 z dnia 7 lipca 1994 r. - 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 z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

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 2021 r., poz. 247 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.