

Szczecin, dnia 11.06.2024 r.

.....  
(nazwa i adres organu wydającego decyzję)

WAI B-II.6740.1.143.2023.GW  
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

**DECYZJA NR 399/24**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane ( Dz.U.2024.725) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 24.07.2023 r.

**zatwierdzam projekt architektoniczno-budowlany<sup>2)</sup>  
i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1</sup>**

dla:

**Celna Development I Sp. z o.o.  
ul. Radzywińska 326  
05-091 Ząbki**

i

**J.W. Construction Holding S.A.  
ul. Radzywińska 326  
05-091 Ząbki**

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)  
obejmujące:

budowę budynku mieszkalno-usługowego z garażem wbudowanym przy ul. Celnej 4 w Szczecinie (dz. nr 5/6, 7/2 z obrębem 1086) - Etap III b w ramach inwestycji pn.: „Zespół budynków usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych z garażami wbudowanymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną” przy ul. Celnej 2, 4 w Szczecinie (dz. nr 5/1, 5/3, 5/5, 5/6, 7/2, 7/3, 7/4 z obrębem 1086)

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,  
rodzaj(e) obiektu(ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

projektant: mgr inż. arch. Marek Orłowski, posiadający uprawnienia budowlane Nr 126/Sz/88 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr ZP- 0141.

1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: w trakcie realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany do przestrzegania przepisów zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
2. szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie: nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności: konstrukcyjno-budowlanej zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3 lit a 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 z 2001 r. Nr 138, poz. 1554)

wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane<sup>3)</sup>

**UZASADNIENIE**

Zamierzeniem inwestora jest budowa inwestycji pn.: „Zespół budynków usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych z wbudowanymi garażami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną” przy ul. Celnej 2, 4 w Szczecinie na dz. nr 5/1, 5/3, 5/5, 5/6 (po podziale dz. nr 5/4), 7/2, 7/3, 7/4 obręb 1086. Budowa zostanie zrealizowana etapowo.

Decyzją Nr 82/22 z dnia 31.01.2022 r. ( znak: WUiAB-II.6740.629.2020.GW;UNP: 68213/WUiAB/I/20) zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu dla Etapu II, III a i III b przy ul. Celnej 4 w Szczecinie ( dz. nr 5/3, 5/5, 5/6, 7/2, 7/3, 7/4 z obrębem 1086) oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę budynku wielofunkcyjnego z przeznaczeniem na hotel i lokale użytkowe z garażem wbudowanym przy ul. Celnej w Szczecinie (dz. nr 7/3, 7/4 z obrębem 1086) - Etap III a, z wyłączeniem przebudowy nabrzeża, układu drogowego i infrastruktury technicznej przy ul. Celnej w Szczecinie.

W/w decyzja została wydana dla J.W. Construction Holding S.A., a następnie przeniesiona na rzecz Celna Development I Sp. z o.o. decyzją z dnia 15.11.2022 r. znak: WAI B-II.6740.3.10.2022.GW i ponownie przeniesiona na rzecz Celna Development I Sp. z o.o. i J.W. Construction Holding S.A. decyzją z dnia 15.11.2022 r. ,

znak: WAiB-II.6740.3. 10.2022.GW oraz zmieniona decyzją Nr 191/24 z dnia 20.03.2024 r. znak: WAiB-II.6740.1.9.2024. GW.

W ramach etapu IIIb inwestor wybuduje budynek mieszkalno-usługowy z naziemnym garażem 3-kondygnacyjnym. Pomieszczenia usługowe zlokalizowano w wysokim parterze od strony ul. Celnej, od strony nabrzeża oraz od strony drogi wewnętrznej pomiędzy etapem II i IIIb. Dostęp do drogi wewnętrznej zapewniono przez zjazd wykonany w ramach decyzji ZRiD Nr 4/2020 z dnia 24.04.2020. Od strony drogi wewnętrznej zaprojektowano wjazd do 3 kondygnacyjnego garażu nadziemnego. Nad 3 kondygnacyjnym garażem zaprojektowano dziedziniec, na którym wyznaczono obszar zwartej terenu rekreacyjnego.

Inwestor wraz z wnioskiem przedłożył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 05.06.2024 r. oraz trzy egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego, stosownie do przepisu art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdzono:

1. zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami Uchwały Rady Miasta Szczecin Nr XLVII/1301/23 z dnia 07.03.2023 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 3” w Szczecinie - teren elementarny S.M.8047.MC ( dz. nr 5/6, 7/2, obr. 1086);
2. zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z decyzją Nr 82/22 z dnia 31.01.2022 zmienioną decyzją Nr 191/24 z dnia 20.03.2024 r. w zakresie lokalizacji budynku mieszkalno-usługowego;
3. zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska określonymi w decyzji środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20.07.2021 r. znak: WOŚr.-VII.6220.1.63.2020.DD; UNP:67964/WOŚr/-XLV/20;
4. kompletność projektu architektoniczno-budowlanego, posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, sprawdzeń i informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane;
5. wykonanie projektu architektoniczno - budowlanego przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.

Projektant i sprawdzający złożyli oświadczenie o sporządzeniu dokumentacji projektowej zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane. Zatwierdzenie projektu architektoniczno-budowlanego nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektanta za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Do wniosku inwestor dołączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20.07.2021 r., (znak: WOŚr-VII.6220.1.63.2020.DD, UNP: 67964/WOŚr/-XLV/20), stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych z garażami wbudowanymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną”.

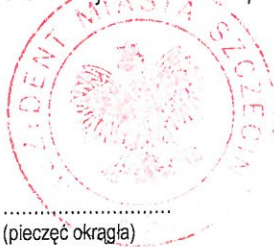
W toku postępowania pełnomocnik inwestora złożył wniosek o jego zawieszenie (postanowienie z dnia 01.08.2023 r.), a następnie o podjęcie (postanowienie z dnia 23.05.2023 r.).

Strony zawiadomione pismem z dnia 23.05.2024 r. o wszczęciu postępowania zgodnie z art. 61 § 4 ustawy Kpa oraz o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dokumentów nie wniosły uwag ani zastrzeżeń do sprawy.

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

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 539 zł, zgodnie z częścią III ust. 9 pkt 1 lit a załącznika do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. ( Dz.U.2023.2111)



(pieczęć okrągła)

4 up. PREZYDENTA MIASTA  
*Agnieszka Śpiewak-Nowicka*  
Agnieszka Śpiewak-Nowicka  
KIEROWNIK REFERATU  
W. Wydziale Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują (strony postępowania):

1. Celna Development I Sp. z o.o., ul. Radzywińska 326, 05-091 Ząbki J.W. Construction Holding S.A., ul. Radzywińska 326, 05-091 Ząbki; do rąk pełnomocnika Pana Marka Orłowskiego, ul. Radogoska 9B, 71-607 Szczecin,
2. Gmina Miasto Szczecin reprezentowana przez ZDiTM, ul. Klonowica 5, Szczecin
3. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie, ul. Tama Pomorzańska 13A, 70-030 Szczecin
4. WMiRSPN, w gmachu
5. WZION, w gmachu
6. WOSr, w gmachu
7. BPPM, w gmachu
8. PINB, w gmachu
9. 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 <sup>4)</sup>

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.<sup>5)</sup>

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.
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 (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 zaliczony do kategorii: V, IX – XVI, XVII ( z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie ), XVII ( z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nadstawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, 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 ), XXVII – 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. 59 a 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 ;

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

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

