

( nazwa i adres organu wydającego decyzję )  
WAIb-II.6740.1.177.2024.PD

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

## DECYZJA NR 845/24

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 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 t.j.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 26.08.2024 r.

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

dla

**PPC „GRYF” S.A.,  
ul. Władysława IV 9B, 70-651 Szczecin**

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

**przebudowę budynku produkcyjnego wraz z rozbudową o magazyn nr 1 i budowę magazynu nr 2 do przechowywania ziarna kakaowego wraz z budową dróg wewnętrznych i infrastrukturą techniczną przy ul. Władysława IV 9B w Szczecinie (działka nr 6 obręb 1085)**

– projektant: mgr inż. arch. Marian Rozwarski posiadający uprawnienia budowlane Nr 126/Sz/84 w specjalności architektonicznej do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:

- architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
- konstrukcyjno-budowlanych obiektów budowlanych w budownictwie osób fizycznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych.

oraz wpisany do Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr ewidencyjnym ZP-0192;

(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)

z zachowaniem następujących warunków:

1. w trakcie realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany do przestrzegania przepisów zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane <sup>3)</sup>.
2. szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności: instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, zgodnie z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego, wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane <sup>3)</sup>.

## UZASADNIENIE

Zamierzeniem inwestora jest przebudowa budynku produkcyjnego wraz z rozbudową o magazyn nr 1 i budowa magazynu nr 2 do przechowywania ziarna kakaowego wraz z budową dróg wewnętrznych i infrastrukturą techniczną na terenie Przedsiębiorstwa Przemysłu Cukierniczego „GRYF” S.A. przy ul. Władysława IV 9B w Szczecinie (działka nr 6 obręb 1085). Zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane Inwestor przedłożył oświadczenie o posiadaniem prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i trzy egzemplarze: projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, złożonego w 1 tomie.

Analiza merytoryczna, w świetle art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, wykazała:

- a) zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/1301/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 marca 2023 r. w sprawie miejscowego

- planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3” w Szczecinie – teren elementarny: S.M.8038.MC (dla działki nr 6 z obrębem 1085),
- b) zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 09.05.2024 r. znak: WOŚr-VII.6220.1.42.2023.MM,
  - c) kompletność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień (w tym uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr inż. Stanisława Wiśniewskiego z dnia 12.08.2024 r. oraz uzgodnienie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych mgr inż. arch. Beaty Łżykowskiej z dnia 12.08.2024 r.), pozwoleń (decyzja z dnia 30.08.2024 r. znak: SS.ZUZ.4210.123.2024.KK udzielająca pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych) i sprawdzeń,
  - d) wykonanie i sprawdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego przez osoby uprawnione w rozumieniu ustawy Prawo budowlane i wpisane na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego (legitymujące się zaświadczeniem wydanym przez izbę).

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

Inwestor dołączył do wniosku decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 09.05.2024 r. znak: WOŚr-VII.6220.1.42.2023.MM stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określającą warunki korzystania ze środowiska podczas realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia, ponadto przedłożył decyzję z dnia 22.08.2024 r. znak: WOŚr-II.6131.380.2023.JD zezwalającą na usunięcie w formie wycinki 5 szt. drzew uzależnione od nasadzeń zastępczych w ilości co najmniej 5 szt. drzew ozdobnych oraz decyzję z dnia 08.09.2023 r. znak: WOŚr-II.6131.1.39.2023.JD zezwalającą na usunięcie w formie wycinki 10 szt. drzew, uzależnione od nasadzeń zastępczych w ilości co najmniej 10 szt. drzew ozdobnych.

Przedmiotowy budynek produkcyjny, objęty przebudową, na terenie przedsiębiorstwa Gryf S.A. ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane zamierzenie budowlane uzgodniono z Miejskim Konserwatorem Zabytków (opinia z dn. 05.09.2024 r. znak BMKZ-I.4125.560.2024.WK).

Strony postępowania zawiadomione zgodnie art. 61 § 4 K.p.a. pismem o wszczęciu postępowania z dnia 28.08.2024 r. oraz zgodnie z art. 10 §1 K.p.a. o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami nie wniosły żadnych uwag i zastrzeżeń do sprawy.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

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

Przed upływem 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 wysokości 1347,50 zł, na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. c, zgodnie z cz. III ust.9 pkt 1 lit. a oraz pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2023.2111 t.j.)



2 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. PPC GRYF S.A., ul. Władysława IV 9b, 70-651 Szczecin, do rąk pełnomocnika Pana Mariana Rozwarskiego, ul. Monte Cassino 18A/107, 70-467 Szczecin
2. Gmina Miasto Szczecin, Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami – w miejscu
3. Gmina Miasto Szczecin, Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości – w miejscu
4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, ul. K. Szymanowskiego 2, Szczecin
5. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, ul. K. Szymanowskiego 2, Szczecin
6. Wydział Ochrony Środowiska – w miejscu
7. Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, ul. Św. J. Odrowąża 1, Szczecin
8. 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.
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), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nadstawie, podstaje 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 usta-wy 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).

<sup>1)</sup> Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

<sup>2)</sup> Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”

<sup>3)</sup> 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 Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

<sup>4)</sup> Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

  
Paulina Prochowska

