

Olsztyn, dnia 17.12.2025 r.

Znak sprawy: **UA.6740.336.2025**
Nr dokumentu: 246734.12.2025-W

DECYZJA Nr II- 320/2025
o pozwoleniu na budowę

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. 2025.418 t.j.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025.1691 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę Inwestora- Przedsiębiorstwa Inżynieryjno- Budowlanego SANBUD Sp. z o.o. reprezentowanego przez pełnomocnika- Pana Dariusza Kubickiego, złożonego w dniu 03.09.2025r. (l. dz. 2229/2025) i uzupełnionego pod względem formalnym dnia 17.10.2025 r. (l. dz. 2666/2025)

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

dla

Przedsiębiorstwa Inżynieryjno- Budowlanego SANBUD Sp. z o.o.
10-420 Olsztyn, ul. Stalowa 4

obejmujące:

**budowę budynku biurowego z częścią socjalną i magazynową
wraz z budową placu do przetwarzania gruzu budowlanego oraz zagospodarowaniem działki
przy ul. Sprzętowej 4a w Olsztynie, na działce nr 35/26 obręb 84 m. Olsztyn.**

Autorzy projektu:

-architektura: mgr inż. arch. Dariusz Kubicki, upr. bud. Nr 16/WMOKK/2014, członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP , wpisany do systemu e-CRUB pod nr 315/15/U/C;

-architektura (sprawdzający): mgr inż. arch. Patryk Żebrowski upr. bud. Nr 24/WMOKK/2017, członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP – wpisany do systemu e-CRUB pod nr 2978/18/U/C.

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) realizować zgodnie z projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym oraz zawartymi w nich wymogami, informacją BIOZ oraz innymi warunkami będącymi integralną częścią projektu budowlanego, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
2. Ustanowić kierownika budowy. Kierownik budowy jest obowiązany:
 - a) zabezpieczyć teren budowy;
 - b) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od Inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany, projektu technicznego;
 - c) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu: tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych

i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni.

3. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie :

a) na Inwestora nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z par.2 ust. 1 pkt 10 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. 2001.138.1554)

wynikających odpowiednio z art. 36 ust. 1, art. 42 ust.1, art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Uzasadnienie:

W dniu 03.09.2025 r. do Prezydenta Miasta Olsztyna wpłynął wniosek Inwestora: Przedsiębiorstwa Inżynieryjno- Budowlanego SANBUD Sp. z o.o., reprezentowanego przez pełnomocnika- Pana Dariusza Kubickiego, o wydanie pozwolenia na budowę budynku biurowego z częścią socjalną i magazynową wraz z budową placu do przetwarzania gruzu budowlanego oraz zagospodarowaniem działki przy ul. Sprzętowej 4a w Olsztynie, na działce nr 35/26 obręb 84 m. Olsztyn.

W związku ze stwierdzonymi brakami formalnymi, organ administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku o wyszczególnione w piśmie z dnia 16.09.2025 r. (nr 209294.09.2025-W) braki formalne. Wniosek o pozwolenie na budowę został uzupełniony dnia 17.10.2025 r. (l.dz. 2666/2025).

Wykonując dyspozycję wynikającą z art. 61 § 4 K.p.a. zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 03.11.2025 r. zapewniono stronom możliwość czynnego udziału w postępowaniu oraz możliwość wypowiedzenia się, wniesienia swoich uwag lub zastrzeżeń co do materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony zostały ustalone na podstawie raportów własnościowych nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji. W terminie określonym w zawiadomieniu żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń dotyczących planowanej inwestycji.

Organ po sprawdzeniu złożonego projektu budowlanego stwierdził, iż występują braki i nałożył na wnioskodawcę postanowieniem z dnia 28.11.2025 r. (nr: 238718.11.2025-W) obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości w terminie 30 dni od daty otrzymania postanowienia.

Dnia 08.12.2025 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Olsztyna wpłynęło pismo z uzupełnioną dokumentacją.

Wykonując dyspozycję art. 21 ust. 2 pkt. 10 ustawy 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.) informację o wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę umieszczono dnia 03.11.2025 r. pod poz. UA nr 22/2025 w „Publicznie dostępnym wykazie wniosków o wydanie decyzji dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko” znajdującym się na stronie BIP Urzędu Miasta Olsztyn.

Dla przedmiotowej inwestycji spełniono wymagania wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia w tym warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym.

Udziela się pozwolenia na budowę i zatwierdza projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno- budowlany w oparciu o decyzję nr I-119/2024 z dnia 26.09.2024 r. o warunkach zabudowy i o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia nr SD.6220.55.2022.MJ z dnia 28.11.2022 r., w oparciu o przedłożony przez Inwestora projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno- budowlany, oświadczenie Inwestora o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, przedłożone wraz z projektem zagospodarowania terenu i architektoniczno- budowlanym kopie dokumentów potwierdzających posiadanie przez projektantów uprawnień projektowych i przynależności do izby zawodowej oraz oświadczenia projektantów o zgodności projektu z przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Powiadomione strony na każdym etapie postępowania, nie wniosły zastrzeżeń do inwestycji.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna. Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Warmińsko - Mazurskiego za pośrednictwem Prezydenta Olsztyna w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do WSA. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 630 zł (słownie: sześćset trzydzieści złotych) na podstawie załącznika (dział III pkt 9.1a i 9.1i) do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2025.1154 t.j.)

Otrzymują:

- 1 Przedsiębiorstwo Inżynieryjno- Budowlane SANBUD Sp. z o.o.** poprzez pełnomocnika- Pana Dariusza Kubickiego (+1 egz. projektu);
- 2 a/a – 2229/2025, 2666/2025** (+1 egz. projektu);
- 3 PINB dla Olsztyna** (+1 egz. projektu);
- 4 strony wg rozdzielnika;**

sprawę prowadzi:

insp. Marta Busłowicz, pok. 310 UMO, tel. 89 50 60 388, e-mail: buslowicz.marta@olsztyn.eu

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 7.07.1994 r. – P.b.;
 - 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 7.07.1994 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 włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, 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), 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 7.07.1994 r.– P. bud.).
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 7.07.1994 r. – Prawo budowlane).