



Znak: AP-1.7840.1.123.2025.WP(6)
Szczecin, 11 marca 2026 r.

Decyzja Nr 18/2026

w sprawie zmiany pozwolenia na budowę

Na podstawie art. 36 a, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 418), art. 27 ustawy z 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 471) oraz art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę z 10.12.2025 r.,

zmieniam

decyzję Wojewody Zachodniopomorskiego Nr 110/2018 z 03.09.2018 r., znak: AP-1.7840.1.273-13.2017.MR udzielającą pozwolenia na budowę zespołu 3 budynków lądowej części przystani jachtowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną: instalacją wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową oraz zabezpieczeniem przeciwsztormowym, rozbiórkę 2 budynków parterowych oraz elementów zagospodarowania zlokalizowanej w Międzyzdrojach na terenie morskiej przystani rybackiej, na działce nr 86/1 obręb 0020 Międzyzdroje, zmienioną decyzją Nr 87/2023 z 18.09.2023 r., znak: AP-1.7840.1.52.2023.WP(8).

Zatwierdzam projekt budowlany zamienny

pt. „Budowa zespołu trzech budynków Lądowej Przystani Jachtowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zabezpieczeniem przeciwsztormowym, dz. nr 86/1 obręb Międzyzdroje”.

Jednocześnie anuluję zatwierdzone wcześniej rozwiązania projektowe, w zakresie objętym projektem zamiennym.

Ustalam zachowanie szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

1. przedsięwzięcie należy wykonywać z uwzględnieniem warunków i uwag zawartych w opiniach, uzgodnieniach i decyzjach organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany – zamienny, w tym:
 - 1) wynikających z decyzji Burmistrza Międzyzdrojów z 14.12.2017 r., znak: SGK.6220.8.2017.ES.13 o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 2) ustaleń w sprawie zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z 22.12.2011 r., Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 30.01.2012 r., poz. 188.

Pozostałe ustalenia i warunki zawarte w decyzji Nr 110/2018 z 03.09.2018 r., znak: AP-1.7840.1.273-13.2017.MR udzielającej pozwolenia na budowę, zmienionej decyzją Nr 87/2023 z 18.09.2023 r., znak: AP-1.7840.1.52.2023.WP(8) **pozostają bez zmian i obowiązują.**

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest zatwierdzony projekt budowlany - zamienny.

Uzasadnienie

W dniu 10.12.2025 r. wpłynął wniosek Pana Rafała Wolskiego reprezentującego MINDE Sp. z o.o. w sprawie zmiany decyzji Nr 110/2018 z 03.09.2018 r., znak: AP-1.7840.1.273-13.2017.MR udzielającej pozwolenia na budowę zespołu 3 budynków lądowej części przystani jachtowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną: instalacją wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową oraz zabezpieczeniem przeciwsztormowym, rozbiórkę 2 budynków parterowych oraz elementów zagospodarowania, zlokalizowanej w Międzyzdrojach na terenie morskiej przystani rybackiej, na działce nr 86/1 obręb 0020 Międzyzdroje, zmienionej decyzją Nr 87/2023 z 18.09.2023 r., znak: AP-1.7840.1.52.2023.WP(8).

Zgodnie z art. 36 a ustawy Prawo budowlane istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego stanowi odstępianie w zakresie:

- zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących: długości obiektu budowlanego – budynku C w zakresie przekraczającym 2%,
- wymagającym uzyskania uzgodnień, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę.

Do wniosku załączono:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego - zamiennego, sporządzonego przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w wymaganym zakresie oraz należące do właściwej izby samorządu zawodowego, autor projektu złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zamiennego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 34 ust. 3 d, pkt 3 ustawy Prawo budowlane),
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej.

Pismem z 30.12.2025 r., znak: AP-1.7840.1.123.2025.WP(2) zawiadomiono o wszczęciu postępowania.

Postanowieniem z 30.12.2025 r., znak: AP-1.7840.1.123.2025.WP(2) nałożono obowiązek uzupełnienia wniosku i projektu budowlanego - zamiennego.

W dniu 21.01.2026 r. inwestor wywiązał się z nałożonego obowiązku.

W toku postępowania strony wniosły uwagi do przedłożonej dokumentacji, dotyczące w szczególności: wykonania muru oporowego, wpływu inwestycji na zacienienie nieruchomości sąsiedniej, stosunków wodnych, przebiegu granicy działek, zapewnienia dostępu do pomieszczeń technicznych oraz odporności pożarowej ściany budynku, a także uciążliwości związanych z hałasem w trakcie realizacji inwestycji.

Uwagi te zostały przekazane pełnomocnikowi inwestora, który w piśmie z dnia 20.02.2026 r. przedstawił stanowisko w sprawie.

Organ administracji architektoniczno – budowlanej dokonał analizy zgromadzonego materiału dowodowego, w tym projektu budowlanego - zamiennego, obowiązujących przepisów prawa oraz wyjaśnień inwestora.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego wykonania muru oporowego, wskazać należy, że mur został zaprojektowany i wykonany zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym zamiennym, zatwierdzonym decyzją Nr 87/2023 z 18.09.2023 r. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa maksymalnej wysokości murów oporowych, a przepisy prawa budowlanego nie regulują kwestii zacienienia terenów przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną. W związku z powyższym zarzut w tym zakresie uznano za niezasadny.

W zakresie zarzutów dotyczących stosunków wodnych wskazać należy, że wody opadowe z działki inwestycyjnej nr 86/1 obręb 0020 Międzyzdroje są zagospodarowane na terenie własnym, co wyklucza negatywne oddziaływanie na działkę sąsiednią.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących przebiegu granicy działek, wskazać należy, że projekt zagospodarowania terenu został opracowany na podstawie aktualnej mapy do celów projektowych sporządzonej przez uprawnionego geodetę, zgodnie z danymi państwowego zasobu geodezyjnego.

Organ administracji architektoniczno – budowlanej nie jest właściwy do rozstrzygnięcia sporów granicznych między właścicielami nieruchomości. Ewentualne wątpliwości co do przebiegu granicy mogą być rozstrzygane w odrębnym postępowaniu przed właściwym organem.

W związku z powyższym zarzut w tym zakresie nie mógł stanowić podstawy do odmowy zatwierdzenia projektu.

W zakresie zarzutów dotyczących braku dostępu do pomieszczeń technicznych wskazać należy, że dostęp do pomieszczeń rozdzielni elektrycznej z terenu działki inwestycyjnej nr 86/1 obręb 0020 Międzyzdroje jest zapewniony, zgodnie z rozwiązaniami projektowymi zawartymi w projekcie budowlanym - zamiennym zatwierdzonym decyzją Nr 87/2023 z 18.09.2023 r., a aktualne opracowanie nie wprowadza zmian w tym zakresie.

Działka nr 86/2 obręb 0020 Międzyzdroje pozostaje własnością prywatną, wobec czego obowiązek zapewnienia dostępu do urządzeń zlokalizowanych na tej nieruchomości powinien być realizowany w obrębie tej działki.

Tym samym zgłoszone uwagi nie wykazują naruszenia przepisów prawa budowlanego ani warunków technicznych.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących zacieniania pomieszczeń o funkcji usługowej zlokalizowanych na działce sąsiedniej, wskazać należy, że obowiązujące przepisy warunków technicznych odnoszą się do wymagań w zakresie zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia do pomieszczeń przeznaczonych do zbiorowego przebywania oraz budynków mieszkalnych. Przepisy te nie regulują wymagań w zakresie nasłonecznienia pomieszczeń o funkcji usługowej.

Przedłożony projekt budowlany - zamienny i zawarte w nim rozwiązania techniczne nie wykazują naruszenia obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych w tym zakresie, wobec czego zarzut dotyczący zacieniania nie może stanowić podstawy do odmowy zatwierdzenia projektu.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących hałasu w trakcie realizacji inwestycji wskazać należy, że uciążliwości związane z prowadzeniem robót budowlanych mają charakter czasowy i są nieodłącznym elementem procesu budowlanego.

Odnosząc się do kwestii odporności pożarowej ściany budynku, projekt przewiduje ścianę oddzielenia przeciwpożarowego klasy REI 120 co zostało potwierdzone przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Przeprowadzona analiza wykazała, że projekt budowlany – zamienny został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podnoszone przez strony kwestie dotyczące ewentualnych sporów granicznych, sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich, czasowych uciążliwości związanych z prowadzeniem robót budowlanych nie stanowią przesłanek odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego - zamiennego, albowiem przedmiotem niniejszego postępowania jest wyłącznie ocena zgodności projektu budowlanego - zamiennego z obowiązującymi przepisami prawa.

W związku z powyższym organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Projekt budowlany - zamienny jest zgodny z ustaleniami wynikającymi z Uchwały Nr XIX/161/11 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z 22.12.2022 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 30.01.2012 r., poz. 188) w sprawie zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach, z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz z przepisami prawa.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21.03.1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2019 r., poz. 2169, t.j. ze zm.) decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani wymagają uzgodnienia z dyrektorem właściwego urzędu morskiego.

W związku, z czym w trakcie postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę pismem z dnia 25.02.2026 r., znak: AP-1.7840.1.123.2025.WP(5) zwrócono się o uzgodnienie decyzji w sprawie zmiany pozwolenia na budowę. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie, postanowieniem z 5.03.2026 r., znak: GPG-I.60552.2.26.KK(8) uzgodnił projekt decyzji bez uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji, chyba że decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności lub podlega ona natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy (art. 130 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego).

Strona może przed upływem terminu do wniesienia odwołania, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał niniejszą decyzję, zgodnie z art. 127 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego.

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, stosownie do art. 127 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

Potwierdza się wniesienie opłaty skarbowej z tytułu pełnomocnictwa w kwocie 17, 00 zł w dniu 09.12.2025 r. oraz opłaty skarbowej za zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę w kwocie 10, 00 zł w dniu 11.03.2026 r. na rachunek Urzędu Miasta Szczecin nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Marta Rodziewicz

Dyrektor Wydziału

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Pełnomocnik MINDE Sp. z o.o.
Pan Rafał Wolski
ul. Ks. Bogusława X nr 1 lok 16, 70-440 Szczecin
(+ 1 egz. projektu budowlanego zamiennego)
2. Gmina Międzyzdroje
ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje
3. Woliński Park Narodowy
ul. Niepodległości 3 A, 72-500 Międzyzdroje
4. Alina Kapuśniak
5. Katarzyna Ogrodowicz
6. Bożena Szot
7. Tadeusz Ruszczyk
8. Małgorzata Ruszczyk
9. Jerzy Potapski
10. Maria Potapska

11. Janusz Długosz
12. Ewa Długosz
13. Jan Pawlukianiec
14. Danuta Pawlukianiec
15. Łucja Szach
16. Andrzej Kamieński
17. Jacek Jachimek
18. Iwona Jachimek
19. Arkadiusz Kępkowski
20. Arkadiusz Stolarewicz
21. Barbara Stolarewicz
22. Arleta Wojtyś

Do wiadomości:

23. Urząd Miejski w Międzyzdrojach
pl. Ratuszowy 1, 72-500 Międzyzdroje
24. Urząd Morski w Szczecinie
pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin
25. Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w gm.
(+ 1 egz. projektu budowlanego zamiennego)
26. a/a (+ 1 egz. projektu budowlanego zamiennego)