



Znak sprawy: U.5121.102.2025.OS

DECYZJA Nr 275/2025

Na podstawie **art. 59 ust. 1 i 3** w związku z **art. 55 ust. 2** oraz **art. 80 ust. 2 pkt. 1** i **art. 83 ust. 1** ustawy z 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (*Dz.U. z 2025 poz. 418*) i **art. 104** ustawy z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2024 r. poz. 572*)

po rozpatrzeniu wniosku

Inwestora: PM-DEVELOPMENT Sp. z o. o. , zam. Kraków ul. Słomiana 14 / 2, 30-316

oraz po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli obiektu przez organ nadzoru budowlanego w dniu 31.10.2025 r.

UDZIELAM:

Inwestorowi: PM-DEVELOPMENT Sp. z o. o. , zam. Kraków ul. Słomiana 14 / 2, 30-316

POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE

INWESTYCJA pn.: Budowa dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz lokalami usługowymi w parterze wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan., went. mech., gazową, c.o., elektryczną, kan. deszczową, odcinkami zewnętrznymi instalacji wewnętrznych: kan. sanitarnej, gazowej, teletechnicznej i kan. deszczowej z wybieralnym zbiornikiem retencyjnym oraz podziemnym zbiornikiem przeciwpożarowym i zagospodarowaniem terenu: wewnętrzną obsługą komunikacyjną, chodnikami, placem zabaw na części działek nr ew. 519/2, 523/2 (powstałych z działek 257, 259, 260/1, 260/2, 269) w m. Czarnochowice, gm. Wieliczka, realizowanej na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Wielickiego nr 415.2022 z dnia 03.03.2022 r. znak AB.6740.1746.2021.W, przeniesionej decyzją nr 1230.2023 z dnia 07.08.2023 r. znak AB.6740.3.84.2023.W.

1. Na podstawie **art. 59 ust. 3**, w związku z **art. 80 ust. 2 pkt. 1** i **art. 83 ust. 1** ustawy – Prawo budowlane, **określam termin wykonania pozostałych robót tj.**
 - urządzenia placu zabaw **w terminie do dnia 30.06.2026 roku.**

Dane techniczne obiektu (wg wniosku inwestora o wydanie pozwolenia na użytkowanie z 06.10.2025 r. i oświadczenia kierownika budowy.) :

1). Budynek A

powierzchnia zabudowy: 532,53 m²
powierzchnia użytkowa: 1748 m² (mieszkania), 161,85 m² (usługi), 1128,50 m² (garaż) – łącznie 3038,35 m²
kubatura: 8429,94 m³ (część nadziemna) i 6026,63 m³ (część podziemna)
liczba lokali: 49 mieszkalne i 2 usługowe

2). Budynek B

powierzchnia zabudowy: 532,53 m²
powierzchnia użytkowa: 1775 m² (mieszkania), 125,87 m² (usługi), 1177,25 m² (garaż) – łącznie 3078,12 m²
kubatura: 8429,94 m³ (część nadziemna) i 6139,06 m³ (część podziemna)
liczba lokali: 51 mieszkalne i 2 usługowe

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 22.10.2025 r. PM-DEVELOPMENT Sp. z o. o. , zwrócił się z wnioskiem do Inspektoratu o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji pn.: Budowa dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz lokalami usługowymi w parterze wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan., went. mech., gazową, c.o., elektryczną, kan. deszczową, odcinkami zewnętrznymi instalacji wewnętrznych: kan. sanitarnej,

gazowej, teletechnicznej i kan. deszczowej z wybieralnym zbiornikiem retencyjnym oraz podziemnym zbiornikiem przeciwpożarowym i zagospodarowaniem terenu: wewnętrzną obsługą komunikacyjną, chodnikami, placem zabawa na części działek nr ew. 519/2, 523/2 (powstałych z działek 257, 259, 260/1, 260/2, 269) w m. Czarnochowice, gm. Wieliczka.

Kierownik budowy w oświadczeniu złożonym pod odpowiedzialnością karną za podanie nieprawdy (art.233 Kodeksu Karnego) oświadczył, że powyższy obiekt został wybudowany zgodnie z zatwierdzonymi projektami budowlanymi i warunkami decyzji pozwolenia na budowę Starosty Wielickiego nr 415.2022 z dnia 03.03.2022 r. znak AB.6740.1746.2021.W, przeniesionej decyzją nr 1230.2023 z dnia 07.08.2023 r. znak AB.6740.3.84.2023.W, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, bez istotnych odstępstw.

Protokoły badań i sprawdzeń załączone do wniosku stanowią o możliwości bezpiecznego użytkowania odbieranej inwestycji. Inwestor przedłożył inwentaryzacje geodezyjne powykonawcze obiektu zaewidencjonowane: nr protokołu weryfikacji 6640.5326.2025_99245 z dnia 06.10.2025 r., nr protokołu weryfikacji 6640.7276.2024_90803 z dnia 11.12.2024 r., nr protokołu weryfikacji 6640.3446.2024_89683 z dnia 06.11.2024 r., nr protokołu weryfikacji 6640.4075.2025_96944 z dnia 10.07.2025 r.

W dniu 31.10.2025 r. Inspektorzy tut. Inspektoratu przeprowadzili obowiązkową kontrolę. A w dniu 03.11.2025 r. otrzymano dokumenty od których przedłożenia warunkowano wydanie decyzji w niniejszej sprawie. Stwierdzono, że obiekty nadają się do użytkowania i spełniają wymogi art. 57 Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 59 ust.1 Prawa Budowlanego: *Organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a.*

Zgodnie z art. 59 ust.3 ustawy Prawo budowlane: *cyt. Jeżeli organ nadzoru budowlanego stwierdzi, że obiekt budowlany spełnia warunki, określone w ust. 1, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin wykonania tych robót.* Wobec powyższego tut. organ za zasadne uznał określenie terminu wykonania do 30.06.2026 r. robót polegających na urządzeniu placu zabaw.

Potwierdzenie wykonania robót pozostałych do realizacji w zakresie odbieranej części inwestycji należy przedłożyć w PINB w Wieliczce w wyznaczonym terminie poprzez złożenie stosownego oświadczenia kierownika budowy, potwierdzonego przez inspektora nadzoru inwestorskiego.

Art.59 ust.7 obowiązującej ustawy Prawo budowlane „stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor”.

Zgodnie z ustawą z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) **Art. 130. § 4. (...) decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, gdy jest zgodna z żądaniem wszystkich stron.**

Zgodnie z Ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zmianami) wydanie niniejszego pozwolenia na użytkowanie zgodnie z art. 2 nie podlega opłacie skarbowej.

Mając powyższe na uwadze - orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, ul. Łobzowska 67, 30-038 Kraków, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wieliczce, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wieliczce. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w Wieliczce

Inspektor
Oskar Sewiło

Dokument podpisany elektronicznie

Otrzymują:
1x Inwestor
1x a/a OS

Do wiadomości:
1x Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka
1x Starosta Wielicki
1x Starosta Wielicki – Wydział Geodezji i Kartografii

POUCZENIE:

Art.59 ust. 4a Prawa budowlanego: „ Inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ o zakończeniu robót budowlanych prowadzonych, po przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie pozwolenia na użytkowanie.”

Art. 61 ustawy Prawo Budowlane : „*Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:*

1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Art. 62. 1. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
- 3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli;
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2.
 - 1a. W trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.
2. Obowiązek kontroli, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, nie obejmuje właścicieli i zarządców:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) obiektów budowlanych:
 - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
 - b) wymienionych w art. 29 ust. 1.
3. Właściwy organ - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.
4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, powinny być dokonywane, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
5. Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c oraz pkt 2, powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.
6. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, powinny przeprowadzać:
 - 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
 - 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.
7. Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich części, niż zostało to ustalone w ust. 1, może być określony w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 7 ust. 3 pkt 2.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wieliczce, ul. Artura Grottgera 30, 32-020 Wieliczka
Tel.: 12 288-04-88, ePUAP: /pinbwieliczka/SkrytkaESP

Zachęcamy do kierowania korespondencji za pośrednictwem platformy ePUAP

Wszystkie informacje dotyczące obsługi platformy ePUAP na stronie <https://www.wieliczka.pinb.gov.pl>

Art. 63. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60, oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Art. 64. 1) Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia o którym mowa w art. 20 ust. 2, **książkę obiektu** budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

2) Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje właścicieli i zarządców:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 2) obiektów budowlanych: **a)** budownictwa zagrodowego i letniskowego, **b)** wymienionych w art. 29 ust. 1,
 - 3) dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.
- 3) Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 63, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

Art. 71. 1) Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga pozwolenia właściwego organu architektoniczno – budowlanego.

Art. 91a.

Kto nie spełnia określonego w art. 61 obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym, lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.



Zaświadczenie

Na podstawie art. 217 oraz art. 218 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (*tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zmianami*), po rozpatrzeniu wniosku złożonego do tut. organu w dniu 03.11.2025 r. przez PM-DEVELOPMENT Sp. z o.o. , Kraków ul. Słomiana 14 / 2, 30-316, w sprawie o wydanie zaświadczenia potwierdzającego, iż decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wieliczce nr 275 z dnia 03.11.2025 roku, znak: U.5121.102.2025 - jest ostateczna:

zaświadcza się, że decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wieliczce nr 275 z dnia 03.11.2025 roku, znak: U.5121.102.2025 udzielająca pozwolenia na użytkowanie inwestycji pn.: Budowa dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz lokalami usługowymi w parterze wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan., went. mech., gazową, c.o., elektryczną, kan. deszczową, odcinkami zewnętrznymi instalacji wewnętrznych: kan. sanitarnej, gazowej, teletechnicznej i kan. deszczowej z wybieralnym zbiornikiem retencyjnym oraz podziemnym zbiornikiem przeciwpożarowym i zagospodarowaniem terenu: wewnętrzną obsługą komunikacyjną, chodnikami, placem zabaw na części działek nr ew. 519/2, 523/2 (powstałych z działek 257, 259, 260/1, 260/2, 269) w m. Czarnochowice, gm. Wieliczka, realizowanej na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Wielickiego nr 415.2022 z dnia 03.03.2022 r. znak AB.6740.1746.2021.W, przeniesionej decyzją nr 1230.2023 z dnia 07.08.2023 r. znak AB.6740.3.84.2023.W, wobec złożonego w dniu 03.11.2025 r. oświadczenia inwestora o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, stała się ostateczna z dniem 03.11.2025 r.

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zmianami) wydanie zaświadczenia nie podlega opłacie skarbowej.

Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w Wieliczce

Inspektor
Oskar Sewiło

Dokument podpisany elektronicznie

Otrzymują:
1x Inwestor
1x a/a OS