

D E C Y Z J A NR 346/2024

Na podstawie: art. 28, art. 30b ust.1,2, 3art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, 4a i art. 36, art.81 ust.1 pkt.2 i art.82 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2027.725) oraz art. 104, art. 107 § 1 pkt 1-8 i § 3, art.127 § 1 i 2, art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2024.572), **po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 maja 2024 roku** (data wpływu wniosku do urzędu 29 maja 2024 roku, numer wniosku w rejestrze kancelaryjnym 11109), oraz po uzgodnieniu projektu decyzji z:

- **Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni** (postanowienie nr INZ2.9214.143.2024.KO z dnia 4 lipca 2024 roku), na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1991 roku o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. ze zm. Dz.U.2023.960),
- **Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku** (postanowienie z dnia 3 czerwca 2024 roku znak sprawy ZND.5183.274.2024.MK) na podstawie art. 39 ust. 3 i 4 ustawy Prawo budowlane

**ZATWIERDZAM PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ
PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY i UDZIELAM
POZWOLENIE NA BUDOWĘ**

dla:

Stowarzyszenia Autorów ZAiKS

z siedzibą w Warszawie przy ulicy Hipotecznej pod numerem 2,
kod pocztowy 00-092 Warszawa,

obejmujące:

- **zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu pod przebudowę i rozbudowę budynku domu pracy twórczej, rozbiórkę dwóch budynków gospodarczych, budowę trzech budynków gospodarczych wraz z przebudową wewnętrznej instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazowej z podziałem na dwa etapy; Etap I obejmuje przebudowę i rozbudowę budynku domu pracy twórczej wraz z przebudową wewnętrznej instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazowej, Etap II obejmuje: rozbiórkę dwóch budynków gospodarczych i budowę trzech budynków gospodarczych; inwestycja jest zlokalizowana w miejscowości Ustka, na działce nr 89, w obrębie ewidencyjnej Ustka,**
- **pozwolenie na budowę I Etapu, to jest przebudowę i rozbudowę budynku domu pracy twórczej wraz z przebudową instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazowej; inwestycja jest zlokalizowana w miejscowości Ustka, na działce nr 89, w obrębie ewidencyjnej Ustka.**

Autorzy projektu:

- mgr inż. arch. Mariusz Szczepocki członek Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów, zaświadczenie o wpisie na listę nr PO-1601, upr. nr 102/POOKK/V/2019 w specjalności architektonicznej- **branża architektoniczna,**
- inż. Piotr Schulz członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, zaświadczenie o wpisie na listę nr POM/BO/4312/01, upr. nr GP-KZ-7342/149/93 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej – **konstrukcyjna,**
- mgr inż. Tomasz Kuprianowicz członek Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, zaświadczenie o wpisie na listę nr PDL/IE/0164/19, nr upr. PDL/0193/

PWBE/19 w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych - **branża elektryczna**,

• mgr inż. Mariusz Bodnar członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, zaświadczenie o wpisie na listę ZAP/IS/0026/15, nr upr. ZAP/0168/PWOS/14 w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych - **branża sanitarna**,

sprawdzający:

• mgr inż. arch. Izabela Młodzikowska-Gill członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów, zaświadczenie o wpisie na listę nr KP-0283, upr. nr OKK/UpB/12/2013 w specjalności architektonicznej - **branża architektoniczna**,

• mgr inż. Marcin Bartoś członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, zaświadczenie o wpisie na listę nr POM/BO/0273/13, upr. nr POM/0112/POOK/13 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej – **konstrukcyjna**,

• mgr inż. Dariusz Placzyński członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, zaświadczenie o wpisie na listę nr MAZ/IE/0223/13, nr upr. MAZ/0596/PWOE/12 w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych - **branża elektryczna**,

• mgr inż. Elżbieta Serwatka-Bunio członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, zaświadczenie o wpisie na listę ZAP/IS/2709/01, nr upr. UAN-U.73427/12/96 w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych - **branża sanitarna**.

Jednocześnie informuję, iż należy zachować następujące warunki, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1, pkt. 1-5 oraz art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane:

1. Inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności oraz do uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie,
2. kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Załącznik nr 1 opieczetowany pieczęcią tutejszego Starostwa stanowi integralną część przedmiotowej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 26 kwietnia 2024 roku wpłynęła dokumentacja obejmująca: zatwierdzenie projektu zagospodarowania pod przebudowę i rozbudowę budynku domu pracy twórczej, rozbiórkę dwóch budynków gospodarczych, budowę trzech budynków gospodarczych z podziałem na dwa etapy wraz z przebudową instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazowej; Etap I obejmuje przebudowę i rozbudowę budynku domu pracy twórczej, Etap II obejmuje: rozbiórkę dwóch budynków gospodarczych i budowę trzech budynków gospodarczych; inwestycja jest zlokalizowana w miejscowości Ustka, na działce nr 89, w obrębie ewidencyjnej Ustka oraz pozwolenie na budowę I Etapu, to jest przebudowę i rozbudowę budynku domu pracy twórczej wraz z przebudową instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazowej; inwestycja jest zlokalizowana w miejscowości Ustka, na działce nr 89, w obrębie ewidencyjnej Ustka.

Organ ocenił iż dokumentacja spełnia wymogi prawa.

Nie sprawdzono projektu budowlanego obiektu, ponieważ za rozwiązania projektowe odpowiedzialność ponosi projektant na mocy art. 20 ustawy Prawo budowlane.

Żeby ustalić strony przedmiotowego postępowania, którymi są zgodnie z art. 3 pkt. 20 i art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oprócz Inwestora „... właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy

nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu ”, należy określić obszar oddziaływania zamierzonej inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zamierzona inwestycja realizowana w miejscowości Ustka na działce nr 89, w obrębie ewidencyjnym Ustka, zgodnie z warunkami technicznymi, ale na granicy działek sąsiednich, może wprowadzać ograniczenia w zabudowie tych nieruchomości, zatem stroną tego postępowania są: Inwestor oraz właściciele nieruchomości nr: 88 i 81.

21 maja 2024 roku zawiadomiono strony postępowania o jego wszczęciu. W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie żadna ze stron postępowania uwag nie wniosła.

Wyżej wymieniona działka, leży na terenie, z opracowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia pozwalają na realizację przedmiotowej inwestycji.

Projektowana inwestycja nie ma negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi oraz obiekty sąsiednie i nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*t.j. ze zm. Dz.U. 2019.1839*).

W związku z powyższym wnioskowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*t.j. ze zm. Dz. U. 2023.1094*).

Działka objęta inwestycją położona jest w granicy pasa ochronnego brzegu morskiego.

Ponadto organ stwierdził, że w/w inwestycja nie jest położona w granicach obszaru Natura 2000 oraz że zamierzone przedsięwzięcie nie może potencjalnie znacząco oddziaływać na najbliższy obszar Natura 2000.

Jednocześnie w/w nieruchomość położona jest w pasie ochronnym brzegu morskiego.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,

b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,

3a) dołączenie:

a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:

a) kopii dokumentów, o których mowa w art.34 ust.3d pkt 1 – w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;

4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:

- a) zaświadczenia, o którym mowa oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
- b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

W przedmiotowej sprawie spełnione zostały wymagania określone w art. 32 ust. 1 i 4 oraz art. 34 ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy Prawo Budowlane, to jest:

- Inwestor uzyskał wymagane przepisami szczególnymi pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów (*wytyczne projektowe wydane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13 lipca 2023 roku, znak sprawy ZND.5183.326.2023.MK, decyzję Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 5 lutego 2024 roku wyrażającą zgodę na obniżenie poziomu podłogi w przebudowywanym budynku, znak sprawy .9022.8.230.2023.MG, postanowienie Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 24 kwietnia 2024 roku, znak sprawy WPZ.52840.60.2024.5.KK, uzgodnienie rozwiązań: z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych z dnia 25 maja 2024 roku oraz z rzeczoznawcą do spraw sanitarnohigienicznych z dnia 25 kwietnia 2024 roku*),
- Pełnomocnik Inwestora złożył wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę w czasie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Inwestor złożył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projekt budowlany został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane oraz legitymujące się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem potwierdzającym wpis na listę właściwej izby samorządu zawodowego, które złożyły stosowne oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany inwestycji:
 1. jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*UCHWAŁA NR XL/365/2017 RADY MIASTA USTKA z dnia 26 października 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustka p.n. „CENTRUM 3A” – karta terenu o symbolu 11.U – teren zabudowy usługowej*),
 2. ma zakres i treść dostosowaną do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych,
 3. zawiera:
 - projekt zagospodarowania terenu objętego inwestycją zawierający część rysunkową i opisową zgodną z obowiązującymi przepisami,
 - projekt architektoniczno – budowlany określający: funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną, ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne i materiałowe, a także ukazujący zasady nawiązania do otoczenia,
 - opinię geotechniczną wykonaną przez projektanta,
 - informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Pomorskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna lub budowa została przerwana na okres dłuższy niż trzy lata.

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.

Zgodnie z art. 130 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.

§ 2. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

§ 3. Przepisów § 1 i 2 nie stosuje się w przypadkach, gdy:

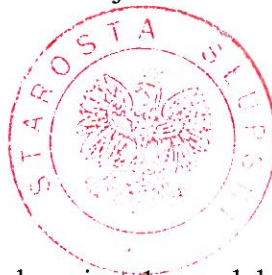
1) decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności (art. 108);

2) decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy.

§ 4. 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:

Na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (*Dz.U.2023.2111 t.j.*), niniejsza decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej. .



z up. STAROSTY
Elżbieta Sulima
Zastępca Naczelnika w Wydziale
Architektoniczno-Budowlanym

Otrzymują:

1. Stowarzyszenie Autorów ZAiKS - decyzja + 1 egz. dokumentacji.
2. Pani Grażyna Gierszewska - decyzja.
3. Pani Jolanta Jadwiga Zmuda Trzebiatowska - decyzja.
4. Pani Magdalena Anna Zmuda Trzebiatowska - decyzja.

Do wiadomości:

1. Gmina Miasto Ustka - decyzja.
2. Gmina Miasto Ustka - komórka ds. podatku od nieruchomości - decyzja.
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego - decyzja + 1 egz. dokumentacji.
4. a/a - decyzja + 1 egz. dokumentacji.

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 1994r. - 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 1994r. - Prawo budowlane,

3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (zab. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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 1994r. – 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, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placówskładowych, 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 1994r. – 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 1994r. – 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 1994r. – 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 1994r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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 1994r. Prawo budowlane).

przygotowała:

Beata Barabasz

starszy inspektor Wydziału Architektoniczno-Budowlanego