

tl. 610.290.2023

STAROSTA SZTUMSKI  
AB.6740.112.2023.IIPO



Sztum, dnia 17.10.2023 r.

Na podstawie art. 28, art. 32, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 80 ust. 1 pkt 1, art. 81 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) i art. 38 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku – o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1526 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 22.08.2023 r. ,

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**Gminy Dzierzgoń,  
Plac Wolności 1, 82-440 Dzierzgoń**

obejmujące:

**remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego na działce nr 525/1, 525/6, 525/8, obręb ewidencyjny nr 1, jednostka ewidencyjna Dzierzgoń-M, składający się z projektu architektoniczno-budowlanego:**

projektant: mgr inż. arch. Andrzej Góralski, upr. bud. nr 2/76/El, członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP – nr ewid. WM-0039, stanowiącego załącznik nr 1 niniejszej decyzji,

**z zachowaniem następujących warunków:**

- 1) Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: roboty budowlane realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, przeciwpożarowymi, higieniczno-sanitarnymi, ochrony środowiska, przy poszanowaniu uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 2) ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: .....~~;
- 3) ~~Terminy rozbiórki:~~
  - a) ~~Istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania: .....~~;
  - b) ~~Tymczasowych obiektów budowlanych: .....~~;
- 4) Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: roboty budowlane realizować pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane – kierownika budowy
- 5) Obowiązki i warunki wynikające z art. 54 ~~lub art. 55:~~ do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę (...) można przystąpić, (...) po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji;

**wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-5 oraz art. 42 ust. 1 pkt 2a) ustawy – Prawo budowlane.**

#### UZASADNIENIE

Dnia 22.08.2023 r. wpłynął wniosek Gminy Dzierzgoń, reprezentowanej przez Burmistrza Dzierzgonia Panią Jolantę Szewczun, w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę pn. „Remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego”, zlokalizowanego na działce nr nr 525/1, 525/6, 525/8, obręb ewid. nr 1, jednostka ewid. Dzierzgoń-M. Inwestor do wniosku dołączył 3 egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Analizując akta sprawy tut. organ administracji architektoniczno-budowlanej ustalił, iż planowana inwestycja dotyczy remontu budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 3 lokale mieszkalne (adres: ul. Żurawia 4, 82-440 Dzierzgoń), na działce nr nr 525/1, 525/6, 525/8, obręb ewid. nr 1, jednostka ewid. Dzierzgoń-M, o pow. zabudowy 111,55 m<sup>2</sup>, pow. użytkowej 170,67 m<sup>2</sup> i kubaturze 877,58 m<sup>3</sup>. Zakres remontu obejmuje elewacje, dach, stolarkę, a także ściany wewnętrzne oraz instalacje wewnętrzne. Działka przeznaczona pod inwestycję posiada dostęp do drogi publicznej gminnej (dz. nr 516/4 obręb ewid. nr 1).

Organ architektoniczny pierwszej instancji ustalił, że obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, wyznaczony w oparciu o przepisy odrębne, w tym przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska oraz na podstawie art. 28 ust. 2 – Prawo budowlane, zamyka się w całości w granicach wnioskowanej nieruchomości gruntowych nr 525/1, 525/6, 525/8, obręb ewid. nr 1, jednostka ewid. Dzierżgoń-M.

W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 61 § 1 i 4 Kpa, zawiadomił Inwestora o wszczęciu postępowania administracyjnego w w/w sprawie pismem zn.: AB.6740.112.2023.IIPO (Lp. 112/1) z dnia 05.09.2023 r. Ponadto poinformował, iż w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia Strony mogą zapoznawać się z aktami sprawy, uzyskać wyjaśnienia w sprawie, składać wnioski i zażalenia. W wyznaczonym terminie Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa.

Z uwagi na fakt, iż budynek wielorodzinny objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę, znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Dzierżgoń (opisanego jako „dom” ul. Żurawia 4), a także objęty jest ochroną na podstawie zapisów „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierżgoń – centrum: ul. Krzywa, Żurawia, Wojska Polskiego i Odrodzenia” przyjętego Uchwałą nr XLIII/427/10 Rady Miejskiej w Dzierżgoniu z dnia 27 października 2010 r., tut. organ działając na podstawie art. 39 ust. 3 – Prawo budowlane, zwrócił się do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku pismem zn.: AB.6740.112.2023.IIPO (Lp. 112/2) z dnia 05.09.2023 r. o zaopiniowanie planowanej inwestycji, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.). W ustawowym terminie właściwy wojewódzki konserwator zabytków nie zajął stanowiska, co zgodnie z art. 39 ust. 4 ustawy Prawo budowlane uważa się za brak zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań.

Mając powyższe na uwadze tut. organ kontynuował prowadzone przez siebie postępowanie i w dniu 10.10.2023 r. pismem zn.: AB.6740.112.2023.IIPO (Lp. 112/3) poinformował Inwestora o zgromadzeniu kompletu dokumentów pozwalających na zakończenie postępowania i możliwości wypowiedzenia się co do ich treści przed wydaniem rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 10 § 1 Kpa w terminie 3 dni licząc od dnia odbioru zawiadomienia. W wyznaczonym terminie Strona nie skorzystała z posiadanego uprawnienia.

W toku toczącego się postępowania tut. organ architektoniczno-budowlany zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo Budowlane, sprawdził:

1. Zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z
    - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierżgoń – centrum: ul. Krzywa, Żurawia, Wojska Polskiego i Odrodzenia” przyjętego Uchwałą nr XLIII/427/10 Rady Miejskiej w Dzierżgoniu z dnia 27 października 2010 r., dla jedn. urbanistycznej „1.3.3 M/U”,
    - b) wymogami ochrony środowiska;
  2. Zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
  3. Kompletność projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
    - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
    - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (art. 20 ust. 1 pkt 1b),
    - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta,
    - d) oświadczenia, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 10 – zakres prac objętych pozwoleniem na budowę nie wymaga złożenia dokumentu;
  4. Posiadanie przez projektanta odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualności zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- i nie stwierdził naruszeń w powyższym zakresie.

Dodatkowo, załączone do projektu budowlanego, w myśl art. 34 ust. 3d pkt 3 – Prawo budowlane, oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, stanowiły podstawę dla tutejszego organu administracji architektoniczno-budowlanej, aby nie kwestionować rozwiązań techniczno-projektowych zawartych w dokumentacji projektowej.

W związku ze spełnieniem wymagań określonych w art. 32 ust. 1 i ust. 4, art. 35 ust. 1 – Prawo budowlane oraz z uwagi na fakt, iż do przedmiotowej sprawy nie wniesiono żadnych zastrzeżeń po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów – orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie zostanie rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja ta stanie się ostateczna lub budowa zostanie przerwana na okres dłuższy niż 3 lata (art. 37 ust. 1 – Prawa budowlanego).

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Pomorskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji (art. 130 § 1 i 2 – Kpa). Z niniejszego odwołania powinno wynikać

niezadowolenie Strony co do treści decyzji rozstrzygnięcia prowadzonego postępowania administracyjnego (art. 128 – Kpa). W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się z tego prawa wobec organu administracji architektoniczno-budowlanej. Z dniem doręczenia Staroście Sztumskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze Stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a – Kpa).

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 (art. 130 § 4 – Kpa).

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie pobrano opłaty skarbowej za wydanie decyzji, zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) – jednostka samorządu terytorialnego.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. Projekt architektoniczno-budowlany

– zał. nr 1



Z up. STAROSTY  
*mgr inż. Wojciech Babalski*  
NACZELNIK  
Wydziału Architektury i Budownictwa

#### Otrzymują:

1. Gmina Dzierzgoń, Plac Wolności 1, 82-440 Dzierzgoń - Inwestor,  
(1 komplet zatwierdzonej dokumentacji projektowej)

#### do wiadomości:

2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Mickiewicza 39A, 82-400 Sztum  
(1 komplet zatwierdzonej dokumentacji projektowej),
3. a/a (1 komplet zatwierdzonej dokumentacji projektowej).

opr.: Piotr Omieczynski  
tel.: (55) 267 – 74 – 54  
architektura@powiatasztumski.pl

2

#### Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (art. 41 ust. 4 – Prawo budowlane).
2. Przed rozpoczęciem robót budowlanych Inwestor jest obowiązany (art. 42 ust. 1 – Prawo budowlane):
  - 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego;
  - 2) ustanowić kierownika budowy;
  - 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego;
  - 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym techniczny.
3. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, Inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót budowlanych w danej specjalności. (art. 42 ust. 4 – Prawo budowlane).
4. Obiekt budowlany podlega geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej (art. 43 ust. 1 – Prawo budowlane).
5. W przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy należy prowadzić dziennik budowy / rozbiórki / montażu (art. 45 ust. 1 – Prawo budowlane).
6. Przed rozpoczęciem robót budowlanych Inwestor winien wystąpić do Starosty Sztumskiego w celu ostemplowania dziennika budowy / rozbiórki / montażu (art. 45 ust. 4 – Prawo budowlane).
7. 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, podstaje 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 (art. 55 ust. 1 pkt 1 – Prawo budowlane).

8. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego (art. 55 ust. 1 pkt 3 – Prawo budowlane).
9. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 55 ust. 2 – Prawo budowlane).
10. ~~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 (art. 59 ust. 1 – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (art. 57 ust. 6 – Prawo budowlane).~~