

## DECYZJA Nr 99/2023

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 179/5, 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 179/5, obręb ewidencyjny nr 1, jednostka ewidencyjna 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 – 5 lokali mieszkalnych (adres: ul. Limanowskiego 12, 82-440 Dzierzgoń), na działce nr 179/5, obręb ewid. nr 1, jednostka ewid. Dzierzgoń-M, o pow. zabudowy 173,73 m<sup>2</sup>, pow. użytkowej 511,52 m<sup>2</sup> i kubaturze 1586,85 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 (dz. nr 208 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 gruntowej nr 179/5, obręb ewid. nr 1, jednostka ewid. Dzierżgoń-M.

W związku z powyższym, działając zgodnie z art. 61 § 1 i 4 Kpa, zawiadomił Strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w w/w sprawie pismem zn.: AB.6740.113.2023.IIPO (Lp. 113/1) 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 (opinia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zn. RD.5140.111.2020.MJ, karta GEZ 364/355), tut. organ działając na podstawie art. 39 ust. 3 – Prawo budowlane, zwrócił się do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku pismem zn.: AB.6740.113.2023.IIPO (Lp. 113/2) 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.6740.113.2023.IIPO (Lp. 113/3) poinformował Strony 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 Strony nie skorzystały 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 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 Dzierżgoń, Plac Wolności 1, 82-440 Dzierżgoń - Inwestor,  
(1 komplet zatwierdzonej dokumentacji projektowej)  
Strony postępowania wg oddzielnego załącznika

#### 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 Omieczyski  
tel.: (55) 267 – 74 – 54  
architektura@powiatasztumski.pl

#### 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, 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 (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).~~

