



Znak: AP-1.7840.1.165.2023.AN (10)
Szczecin, 20 listopada 2024 r.

DECYZJA Nr 129/2024

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 5.12.2023 r., (ostatecznie uzupełnionego 06.11.2024 r.)

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu

i projekt architektoniczno - budowlany

i udzielam pozwolenia na budowę

dla

Adama Marka Hesse

ul. Janiska 3, 78-100 Kołobrzeg

obejmujące:

**budowę budynku usług turystycznych wraz z zagospodarowaniem terenu
z niezbędną infrastrukturą na terenie dz. nr 162/31 obręb 0028 Sianożęty,
gm. Ustronie Morskie (na terenie pasa technicznego),**

autor projektu:

mgr inż. arch. Jacek Sudak posiadający uprawnienia budowlane nr 9/ZPOIA/2003, w specjalności architektonicznej bez ograniczeń. Wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr ZP-0432

z zachowaniem następujących warunków:

1. zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy prawo budowlane przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:

- w przypadkach określonych w art. 42 ust. 1 pkt 1 PB, zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy prawo budowlane,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany,
2. zgodnie z art. 45 ustawy prawo budowlane w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy, prowadzić dziennik budowy zgodnie z przepisami rozdziału 5a.
3. zgodnie z art. 45 a ustawy prawo budowlane przed rozpoczęciem budowy, kierownik budowy obowiązany jest
- zabezpieczyć teren budowy,
 - umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną
5. ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 3 ustawy prawo budowlane, w myśl § 2 ust. 1 pkt 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego

UZASADNIENIE

Planowane zamierzenie budowlane dotyczy budowy budynku usług turystycznych, wraz z usługą towarzyszącą, garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu w Sianożętach przy ul. Lotniczej na dz. nr 162/31 obręb 0028 w Sianożętach w Ustroniu Morskim na terenie pasa technicznego.

Do wniosku o pozwolenie na budowę Inwestor załączył m.in.:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu sporządzonego przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w wymaganym zakresie oraz należące do właściwej izby samorządu zawodowego; autor projektu złożył oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 34 ust. 3d, pkt 3 ustawy Prawo budowlane),
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej,
- decyzję Wójta Gminy Ustronie Morskie o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z 17.10.2024 r. znak PR.6220.3.2021.PRI,
- postanowienie Starosty Kołobrzeskiego z 18.06.2024 r. znak B.7011.00120.2024 uzgadniające rozwiązania projektowe w zakresie elewacji oraz linii zabudowy,
- decyzję Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Koszalinie z 8.07.2024 r. znak SK.ZUZ.4210.117.2024.PM udzielającej pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią planowanej inwestycji,

- decyzję Dyrektora Urzędu Morskiego z 11.04.2024 r. znak OW.5100.2.24.DSz(23) sprostowanej postanowieniem z 2.05.224 r. znak OW.5100.2.24.DSz(25), wyrażającą zgodę na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne

Planowana inwestycja położona jest na terenie objętym zapisami Uchwały Rady Miejskiej Nr XLIII/302/2010 z dnia 22 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz w terenie elementarnym 2UT.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy z 21.03.1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i Administracji Morskiej (Dz. U. z 2023 r., poz. 960 t.j.) decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani wymagają uzgodnienia z dyrektorem właściwego urzędu morskiego.

Postanowieniem z 15 listopada 2024 r. znak GPG-I.60562.15.5.24.MJ (19) przedsięwzięcie zostało uzgodnione przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie bez uwag.

Zgodnie z art. 93 ust. 1 pkt 1 ustawy z 3 października 2008 roku. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1094 ze zm.) właściwy organ wydaje decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 oraz pozwolenia, o którym mowa w art. 82 ust. 1 pkt 4b, uwzględniając warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja Wójta Gminy Ustronie Morskie o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z 17.10.2024 r. znak PR.6220.3.2021.PRI, określa następujące warunki wykorzystania terenu i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

1. Zachować szczególną ostrożność podczas stosowania wszelkiego rodzaju maszyn na placu budowy; sprawdzenia, czy używane do budowy maszyny i inne urządzenia techniczne spełniają ustalone wymagania ochrony środowiska dopuszczające je do produkcji lub obrotu; odpowiedniej organizacji robót, aby skutek braku porządku, niewłaściwego zabezpieczenia materiałów, maszyn, urządzeń i samochodów przed awariami nie doszło do skażeń i zanieczyszczeń gruntu.
2. Wyposażyć plac budowy w środki służące do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych, a w przypadku wystąpienia awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych i skażenia gruntu przeprowadzenia, za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywacji skażonego obszaru. Po dokonanych oczyszczaniu skażonego terenu, należy zebrane zanieczyszczenia przekazać do utylizacji.
3. Naprawę sprzętu i urządzeń oraz uzupełnianie paliwa, na terenie budowy, można wykonywać tylko w wyznaczonych i przygotowanych do tego miejscach, zabezpieczonych przed możliwością skażenia środowiska gruntowo – wodnego.

4. Wyposażyć budowę w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym. Sanitariaty powinny być regularnie opróżniane przez uprawnione podmioty.
5. Odpady z terenu budowy należy gromadzić w wydzielonym miejscu, posiadającym szczelne podłoże oraz regularnie oddawać je do utylizacji.
6. Prace ziemne prowadzić w taki sposób by jak najmniej zniekształcić naturalną rzeźbę terenu.
7. W przypadku odwadniania wykopów budowlanych należy uzyskać zgodę wodnoprawną.
8. Wody opadowe i roztopowe z terenów parkingowych, należy poddać oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych oraz uzyskać pozwolenie wodnoprawne zgodnie z art. 389 ust. 1 i 6 ustawy Prawo wodne z 20 lipca 2023 r. (Dz. U z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).
9. Miejsca postojowe sprzętu budowlanego i pojazdów oraz magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z planowanymi pracami należy utwardzić i dodatkowo uszczelnić (np. poprzez zastosowanie geomembrany zabezpieczającej przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu).
10. Projektowany budynek posadowić w sposób bezpośredni, na płycie fundamentowej posadowionej na wysokości 2 m n.p.m., z lokalnymi obniżeniami pod projektowane windy i zbiornik ppoż. do ok 1,5 m.
11. Prace obejmujące swoim zakresem usunięcie drzew z przedmiotowego terenu zrealizować poza sezonem lęgowym ptaków.
12. Na terenie przedmiotowych nieruchomości gruntowych dokonać nasadzeń kompensacyjnych sadzonkami rodzimych gatunków drzew, w stosunku 1:1 (jedno nasadzenie za jeden wycięty pień).
13. Ewentualne odwodnienia wykopów prowadzić jedynie w niezbędnym zakresie, zapewniającym utrzymanie bez wody stojącej oraz w sposób ograniczający oddziaływanie odwodnienia na tereny sąsiednie, np. poprzez zastosowanie igłofiltrów i odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej, pop podczyszczeniu z zawartej w nich zawiesiny z zastosowaniem osadnika zawieszin.
14. Prace budowlano – montażowe oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godz. 6.00-22.00.

Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu nie narusza ogólnej zasady odpowiedzialności projektantów za rozwiązania przyjęte w projekcie.

Pouczenie

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

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, zgodnie z art. 127 a § 1 ustawy Kodeks 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, zgodnie z art. 127 a § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 130 § 4 Kodeks 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 za pełnomocnictwo 17 zł 28.11.2024 r. i za pozwolenie na budowę 293 zł 20.11.2024 r. na rachunek Gminy Miasto Szczecin Nr 20 1020 4795 0000 9302 0277 9429.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

Dyrektor Wydziału

Marta Rodziewicz

Otrzymują:

1. Jacek Sudak pełnomocnik Inwestora + 1 egz. projektu budowlanego

Do wiadomości:

2. Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor

Nadzoru Budowlanego, w gmachu +1 egz. projektu budowlanego

3. Gmina Ustronie Morskie (ePuap)

4. Urząd Morski (epuap)

5. ZUW a/a +1 egz. projektu budowlanego

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, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dołączając na piśmie:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

a) kierownika budowy - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,

b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony

- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego,

3) wymogu dołączenia kopii:

a) zaświadczeń, nie stosuje się do osób wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, 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.

3. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:

a) V, IX-XVI,

b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie,

c) 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,

d) XX,

e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,

f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,

g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,

h) XXVIII-XXX.

4. 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.

5. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

6. Zgodnie z art. 59, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli.